

ОТЧЕТ № 1197Ю/11/21

**об определении рыночной (справедливой) стоимости объектов
недвижимости, принадлежащих владельцам инвестиционных паев ЗПИФ
недвижимости «Инвестиционный фонд»**

Заказчик:

**ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«Инвестиционный фонд»**

Исполнитель:

ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Дата проведения оценки:

«15» декабря 2021 г.

Дата составления отчета об оценке:

«15» декабря 2021 г.

Москва-2021



ул. Ленинская Слобода, дом 26,
БЦ «Омега-2», корпус А, офис 538,
115280, г. Москва

avertagroup.ru
+7 (495) 800 50 50
+7 (925) 743 74 37

Сопроводительное письмо

Уважаемый Искандер Рамилевич!

Мы рады презентовать Вам отчет, подготовленный консалтинговой компанией ООО «АВЕРТА ГРУПП» (исполнитель) по заказу ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд» (заказчик) и содержащий расчет рыночной (справедливой) стоимости недвижимости.

Цель оценки являлось определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, 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 по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях. Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в отчете определений, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в отчете.

Оценка была проведена по состоянию на 15.12.2021г (дата оценки) в соответствии с договором №27112019-02 от 27.11.2019.

На основании проведенной оценки, а также с учетом допущений и ограничений, содержащихся в Отчете, мы полагаем, что рыночная (справедливая) стоимость по состоянию на 15.12.2021г составляет (округленно):

Таблица 1. Результаты оценки объектов оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Наименование актива	Адрес	Рыночная (справедливая) стоимость, руб., с НДС	Рыночная (справедливая) стоимость, руб., без НДС
1	16:50:011705:208	Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	1 323 883,00	1 103 236
2	16:50:011705:201	Встроенные помещения 1-го эт. №№17,13,13А,14,15,15А,16,17. назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	5 418 504,00	4 515 420
3	16:50:011705:215	Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	9 717 547,00	8 097 956
4	16:50:011705:136	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое,	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	9 843 284,00	8 202 737
5	16:50:011705:158	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	18 108 308,00	15 090 257
		итого		44 411 526,00	37 009 606
1	16:50:011708:98	Помещение 1-го этажа №42; 2-го	Республика	6 365 006,00	5 304 172,00

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Наименование актива	Адрес	Рыночная (справедливая) стоимость, руб., с НДС	Рыночная (справедливая) стоимость, руб., без НДС
		этажа №№9-23, назначение: нежилое	Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 72/10		
2	16:50:011703:164	Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административно-торговое здание, доля в праве 2100/21757	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Московская, д.72/10.	1 073 404,00	1 073 404
		итого		7 438 410,00	6 377 576
1	16:24:210101:1311	Жилой дом, назначение: жилое, инв.№ 7999	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с/п Габишевское, с.Габишево, проспект Молодежный, д.27.	4 626 362,00	4 626 362
2	16:24:210101:2889	Домик охранника, назначение: нежилое, количество этажей 1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Габишевское сельское поселение, с.Габишево.	38 155,00	31 796
3	16:24:210101:62	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево.	3 141 273,00	3 141 273
4	16:24:210101:59	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево, просп.Молодежный.	1 555 233,00	1 555 233
5	16:24:210101:60	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево, просп.Молодежный.	1 483 347,00	1 483 347
		итого		10 844 370,00	10 838 011
1	16:50:010215:53	Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	90 640 308,00	75 533 590
2	16:50:010215:445	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторано-развлекательного комплекса	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	6 525 503,00	6 525 503
3	16:50:010215:466	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.33	185 133,00	185 133
4	16:50:010215:467	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.31/12 (литер А)	1 120 539,00	1 120 539

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Наименование актива	Адрес	Рыночная (справедливая) стоимость, руб., с НДС	Рыночная (справедливая) стоимость, руб., без НДС
		размещения), за исключением индивидуальных средств размещения			
5	16:50:010215:478	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	131 542,00	131 542
		Итого, руб.		98 603 025,00	83 496 307
1	16:50:310203:266	Нежилое здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 818-Б2, лит Б2.	Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14.	17 518 530,00	14 598 775
2	16:50:310203:355	Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 818-Б1, лит Б1.	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная.	15 851 843,00	13 209 869
3	16:50:310203:33	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под картофелехранилище	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Московский р-н, ул. Северо-Западная, д.14	9 323 174,00	9 323 174
4	16:50:310203:23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, тер. Северо-западный промышленный район	6 254 609,00	6 254 609
		Итого, руб.		48 948 156	43 386 427
		Итого за все имущество, руб.		210 245 487,00	181 107 927,00

Коллектив ООО «АВЕРТА ГРУПП» высоко ценит деловые отношения и верит в их дальнейшее развитие.

С уважением к Вам и Вашему делу,

Генеральный директор
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик



А.А. Шаров

Е. Е. Денисюк

«15» декабря 2021 г.

ОГЛАВЕНИЕ

1. Общие сведения	6
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Определение задания на оценку.....	12
1.3. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах	15
1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничивающие условия	15
1.5. Особые допущения.....	16
1.6. Ограничения и пределы применения полученного результата.....	16
1.7. Применяемые стандарты оценки	17
1.8. Вид стоимости.....	17
1.9. Термины и определения	18
1.10. Описание процесса оценки.....	19
1.11. Перечень данных, использованных при проведении оценки	20
2. Описание объекта оценки	22
2.1. Состав объекта оценки.....	22
2.2. Местоположение объекта оценки	24
2.3.1. Сведения о количественных и качественных характеристиках участков.....	33
2.3.2. Фотографии объектов.....	35
3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	48
4. Анализ рынка.....	51
4.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	51
4.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	55
4.3 Обзор рынка коммерческой (офисной) недвижимости.....	57
4.4 Обзор рынка индустриальной недвижимости Казани	60
4.5 Обзор рынка загородной недвижимости Казани	62
4.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов	64
4.7 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	65
5. Описание процесса оценки объекта недвижимости	66
5.1. Понятие справедливой стоимости. Методика расчетов	66
5.2. Характеристика подходов оценки справедливой стоимости	66
5.3. Описание подходов и методов оценки справедливой стоимости	67
5.3.1. Доходный подход	67
5.3.2. Сравнительный подход	68
5.3.3. Затратный подход	70
5.4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки	71
5.5. Определение справедливой стоимости земельных участков сравнительным подходом	72
5.4.1 Описание сопоставимых объектов-аналогов	72
5.4.2 Выбор единицы сравнения.....	75
5.4.3 Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов	75
5.6. Определение рыночной стоимости зданий и помещений сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж)	88
5.6.1. Выбор объектов-аналогов для объекта оценки.....	88
5.6.2. Выбор единицы и элементов сравнения.....	90
5.6.3. Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов	90
5.6.4. Расчет рыночной стоимости с применением метода сравнения продаж	90
5.7. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом (метод прямой капитализации)	107
5.7.1. Основные этапы метода.....	107
5.7.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД).....	107
5.7.3. Определение действительного валового дохода (ДВД).....	121
5.7.4. Определение расходов и чистого операционного дохода.....	123
5.7.5. Расчет коэффициента капитализации.....	125
5.7.6. Расчет рыночной стоимости доходным подходом	127
6. Согласование результатов оценки недвижимого имущества. Расчет итоговой стоимости объекта оценки.....	129
7. Итоговое заключение о стоимости	131
8. Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки)	134
9. Список используемой литературы	135
10. Приложения	136

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки:

Договор № 27112019-02 от 27 ноября 2019 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Таблица 2. Состав объекта оценки

п/п	Кадастровый номер	Наименование	Месторасположение	Площадь, кв.м.
1	16:50:011705:208	Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	39,4
2	16:50:011705:201	Встроенные помещения 1-го эт. №№17,13,13А,14,15.15А,16,17. назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	160,2
3	16:50:011705:215	Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б.14,14а,15,16,16а,17, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	339,1
4	16:50:011705:136	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое,	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	343,8
5	16:50:011705:158	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	683,5
6	16:50:011708:98	Помещение 1-го этажа №42; 2-го этажа №№9-23, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 72/10	210
7	16:50:011703:164	Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административно-торговое здание, доля в праве 2100/21757	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Московская, д.72/10.	1649
8	16:24:210101:1311	Жилой дом, назначение: жилое, инв.№ 7999	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с/п Габишевское, с.Габишево, проспект Молодежный, д.27.	488,4
9	16:24:210101:2889	Домик охранника, назначение: нежилое, количество этажей 1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Габишевское сельское поселение, с.Габишево.	22,4
10	16:24:210101:62	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево.	2753
11	16:24:210101:59	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево, просп.Молодежный.	1363
12	16:24:210101:60	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево, просп.Молодежный.	1300
13	16:50:010215:53	Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	2339,2
14	16:50:010215:445	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	769

п/п	Кадастровый номер	Наименование	Месторасположение	Площадь, кв.м.
		ресторанноразвлекательного комплекса		
15	16:50:010215:466	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.33	38
16	16:50:010215:467	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.31/12 (литер А)	230
17	16:50:010215:478	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	27
18	16:50:310203:266	Нежилое здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 818-Б2, лит Б2.	Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14.	6096,3
19	16:50:310203:355	Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 818-Б1, лит Б1.	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная.	5216,5
20	16:50:310203:33	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под картофелехранилище	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Московский р-н, ул. Северо-Западная, д.14	9920
21	16:50:310203:23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, тер. Северо-западный промышленный район	6655

Для проведения оценки Оценщик выбрал методы сравнительного и доходного подходов.

Таблица 3. Результаты по подходам

Наименование	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.
Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое	Не применялся	1 298 520,00	1 349 245,00
Встроенные помещения 1-го эт. №№17,13,13А,14,15,15А,16,17. назначение: нежилое	Не применялся	5 555 973,00	5 281 034,00
Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17, назначение: нежилое	Не применялся	9 171 475,00	10 263 618,00
Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение:	Не применялся	9 280 694,00	10 405 874,00

Наименование	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.
нежилое,			
Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое	Не применялся	16 901 145,00	19 315 470,00
Помещение 1-го этажа №42; 2-го этажа №№9-23, назначение: нежилое	Не применялся	6 206 209,00	6 523 802,0
Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административно-торговое здание, доля в праве 2100/21757	Не применялся	1 073 404,00	-
Жилой дом, назначение: жилое, инв.№ 7999	Не применялся	4 626 362	-
Домик охранника, назначение: нежилое, количество этажей 1	Не применялся	38 155,00	-
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	Не применялся	3 141 273,00	-
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства	Не применялся	1 555 233,00	-
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.	Не применялся	1 483 347,00	-
Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070	Не применялся	91 506 240	89 774 376
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторано-развлекательного комплекса	Не применялся	6 525 503	-
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Не применялся	185 133	-
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Не применялся	1 120 539	-
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Не применялся	131 542	-
Нежилое здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 818-Б2, лит Б2.	Не применялся	17 869 087,00	17 167 972
Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 818-Б1, лит Б1.	Не применялся	15 290 273,00	16 413 413
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под картофелехранилище	Не применялся	9 323 174	-
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	Не применялся	6 254 609	-

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки по состоянию и в ценах на дату оценки «15» декабря 2021 г., составляет, округленно:

Таблица 4. Результаты оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Наименование актива	Адрес	Рыночная (справедливая) стоимость, руб., с НДС	Рыночная (справедливая) стоимость, руб., без НДС
1	16:50:011705:208	Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	1 323 883,00	1 103 236
2	16:50:011705:201	Встроенные помещения 1-го эт. №№17,13,13А,14,15.15А,16,17. назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	5 418 504,00	4 515 420
3	16:50:011705:215	Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б.14,14а,15,16,16а,17, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	9 717 547,00	8 097 956
4	16:50:011705:136	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое,	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	9 843 284,00	8 202 737
5	16:50:011705:158	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	18 108 308,00	15 090 257
		итого		44 411 526,00	37 009 606
1	16:50:011708:98	Помещение 1-го этажа №42; 2-го этажа №№9-23, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 72/10	6 365 006,00	5 304 172,00
2	16:50:011703:164	Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административно-торговое здание, доля в праве 2100/21757	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Московская, д.72/10.	1 073 404,00	1 073 404
		итого		7 438 410,00	6 377 576
1	16:24:210101:1311	Жилой дом, назначение: жилое, инв.№ 7999	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с/п Габишевское, с.Габишево, проспект Молодежный, д.27.	4 626 362,00	4 626 362
2	16:24:210101:2889	Домик охранника, назначение: нежилое, количество этажей 1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Габишевское сельское поселение, с.Габишево.	38 155,00	31 796
3	16:24:210101:62	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево.	3 141 273,00	3 141 273
4	16:24:210101:59	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево, просп.Молодежный.	1 555 233,00	1 555 233
5	16:24:210101:60	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево, просп.Молодежный.	1 483 347,00	1 483 347
		итого		10 844 370,00	10 838 011

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Наименование актива	Адрес	Рыночная (справедливая) стоимость, руб., с НДС	Рыночная (справедливая) стоимость, руб., без НДС
1	16:50:010215:53	Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	90 640 308,00	75 533 590
2	16:50:010215:445	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторанным развлекательного комплекса	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	6 525 503,00	6 525 503
3	16:50:010215:466	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.33	185 133,00	185 133
4	16:50:010215:467	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.31/12 (литер А)	1 120 539,00	1 120 539
5	16:50:010215:478	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	131 542,00	131 542
		Итого, руб.		98 603 025,00	83 496 307
1	16:50:310203:266	Нежилое здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 818-Б2, лит Б2.	Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14.	17 518 530,00	14 598 775
2	16:50:310203:355	Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 818-Б1, лит Б1.	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная.	15 851 843,00	13 209 869
3	16:50:310203:33	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под картофелехранилище	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Московский р-н, ул. Северо-Западная, д.14	9 323 174,00	9 323 174
4	16:50:310203:23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, тер. Северо-западный промышленный район	6 254 609,00	6 254 609
		Итого, руб.		48 948 156	43 386 427
		Итого за все имущество, руб.		210 245 487,00	181 107 927,00

Ограничения и пределы применения полученного результата:

Результат оценки не может быть применен ни для какого предполагаемого использования, отличного от указанного в настоящем отчете.

1.2. Определение задания на оценку

Таблица 5.

Объект оценки	Объекты оценки в количестве 21 шт. принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд» на праве общей долевой собственности. В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах»: Управляющая компания осуществляет доверительное управление Фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества.				
Состав объекта оценки	п/п	Кадастровый номер	Наименование	Месторасположение	Площадь, кв.м.
	1	16:50:011705:208	Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	39,4
	2	16:50:011705:201	Встроенные помещения 1-го эт. №№17,13,13А,14,15.15 А,16,17. назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	160,2
	3	16:50:011705:215	Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б.14,14а,15,16,16а,17, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	339,1
	4	16:50:011705:136	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое,	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	343,8
	5	16:50:011705:158	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	683,5
	6	16:50:011708:98	Помещение 1-го этажа №42; 2-го этажа №№9-23, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 72/10	210
	7	16:50:011703:164	Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административно-торговое здание, доля в праве 2100/21757	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Московская, д.72/10.	1649
	8	16:24:210101:1311	Жилой дом, назначение: жилое, инв.№ 7999	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с/п Габишевское, с.Габишево, проспект Молодежный, д.27.	488,4
	9	16:24:210101:2889	Домик охранника, назначение: нежилое, количество этажей 1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Габишевское сельское поселение, с.Габишево.	22,4
	10	16:24:210101:62	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево.	2753
	11	16:24:210101:59	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево, просп.Молодежный.	1363
	12	16:24:210101:60	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево, просп.Молодежный.	1300

	13	16:50:010215: 53	Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	2339,2
	14	16:50:010215: 445	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторанным развлекательного комплекса	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	769
	15	16:50:010215: 466	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.33	38
	16	16:50:010215: 467	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.31/12 (литер А)	230
	17	16:50:010215: 478	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	27
	18	16:50:310203: 266	Нежилое здание (картофелехранилище) назначение: нежилое	Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-	6096,3

			1-этажный, инв. № 818-Б2, лит Б2.	Западная, д.14.	
	19	16:50:310203:355	Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 818-Б1, лит Б1.	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная.	5216,5
	20	16:50:310203:33	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под картофелехранилище	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Московский р-н, ул. Северо-Западная, д.14	9920
	21	16:50:310203:23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, тер. Северо-западный промышленный район	6655
Имущественные права на объект оценки/Ограничение прав	Право собственности. Существующие обременения: доверительное управление, аренда.				
Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объектов оценки приведены в документах, указанных в приложении к отчёту в документах				
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд» на праве общей долевой собственности				
Заказчик оценки	Заказчик: ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд» Юридический адрес: 109428, г. Москва, пр-кт Рязанский, д. 8а, стр. 14, этаж 14, помещ.1 ком. 4/1, офис 1405 Дата создания: 06.12.2018 ИНН: 7707423596 КПП: 772101001 ОГРН: 1187746986525				
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, 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 по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.				
Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость.				
Задача оценки	Применение нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.				
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Не требуется				
Дата определения стоимости	«15» декабря 2021 г.				
Дата осмотра	Без осмотра, фотографии предоставлены заказчиком				
Исполнитель оценки, юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «АВЕРТА ГРУПП» Юридический адрес: 115280, г.Москва, вн.тер. г. муниципальный округ Даниловский, ул. Ленинская Слобода, д.26, этаж 5, офис 538 Фактический адрес: 115280, ул.Ленинская Слобода, д.26, офис 538 ИНН 7713710670 КПП 772501001 ОГРН 1107746552198 ОКПО 66953598 р/сч: 40702810497870000048 ПАО РОСБАНК к/сч: 30101810000000000256 БИК: 044525256				
Сведения о страховании	Договор страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на				

ответственности юридического лица	проведение оценки № 922/1929240476, дата выдачи 25.03.2021г. Страхователь: ООО «АВЕРТА ГРУПП» Страховщик: СПАО «РЕСО-Гарантия» Страховая сумма 1 000 001 000 руб. Период страхования: 15.04.2021 г. по 14.04.2022 г.
Оценщик	Денисюк Елена Евгеньевна НОУ «Институт профессиональной оценки», Москва Диплом о проф. переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП№323174, 2003г.; НОУ ДПО «Институт профессионального образования», г. Москва Повышение квалификации по программе «Судебная экспертиза», 2013г Диплом о профессиональной переподготовке эксперта СПО (2016), Защищен диплом «Эксперт, по независимой оценке, квалификаций» ЦОК, (2017) НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство №1058 от 06.04.2018г. Наименование страховой компании АО «АльфаСтрахование». Страховой полис № 0991R/776/0000015/21, дата выдачи 19.03.2021, срок действия полиса с 25.04.2021г. по 24.04.2022г Страховая сумма: 30 000 000 руб. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №018915-1 от 26 апреля 2021 г. Стаж работы в оценочной деятельности 16 лет. led28@yandex.ru Почтовый адрес: 115280, г.Москва, вн.тер. г. муниципальный округ Даниловский, ул. Ленинская Слобода, д.26, этаж 5, офис 538, Телефон: 8 (925) 743-74-37
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценку проводить в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов, действительны на дату проведения оценки. Оценка справедливой стоимости объекта оценки проводится исходя из предположений о том, что по состоянию на дату оценки объект оценки (доли участия) не являются предметом каких-либо сборов и разбирательств (в том числе судебных), не передавались в залог и не имели каких-либо иных форм ограничений в обороте. Мнение Оценщика не учитывает последующих изменений социальных, экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки. После проведения процедуры согласования оценщику не требуется помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" соблюдены.

1.3. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту.

Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

1.4. Принятые при проведении оценки допущения и ограничивающие условия

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложение, и в целях, указанных в договоре и задании на оценку.

Отчет содержит профессиональное суждение подписавшего его Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем отчете.

Результаты оценки, приведенные в отчете, не могут быть использованы Заказчиком, иными пользователями отчета, а также Исполнителем и Оценщиком иначе, чем это предусмотрено договором и заданием на оценку.

Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственности за достоверность информации, полученной в письменной или устной форме от представителей Заказчика и других лиц, упомянутых в отчете, независимо от того, подтверждена ли она документально. Они исходят из того, что такая информация является достоверной, если не противоречит профессиональному опыту оценщиков.

Оценщик не проводил технических и иных экспертиз в отношении объекта оценки и предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, которые могли бы повлиять на оценку его стоимости. Оценщик не несет ответственности за наличие подобных фактов и/или необходимость выявления таковых.

Оценка проводилась в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, действительны на дату проведения оценки.

Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением ограничений или обременений прав собственности. Оцениваемый объект рассматривается как свободный от каких-либо ограничений или обременений, кроме оговоренных в настоящем отчете.

Мнение Оценщика относительно установленной в отчете величины справедливой стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объекта, если таковые не должны были быть предвидены ими в процессе выполнения работ.

От подписавшего отчет Оценщика, а также представителей Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данных случаях в Отчете об оценке проведен анализ экспертного мнения используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

1.5. Особые допущения

Оценщик предполагает, что с даты проведения оценки существенных изменений характеристик объекта, влияющих на его рыночную стоимость, не произошло.

В рамках настоящего отчета все расчеты выполнены в программе для работы с электронными таблицами Microsoft Office Excel без ограничения точности промежуточных расчетов (количества знаков после запятой), округлены только итоговые значения искомых величин. Таким образом, проверка расчетов на калькуляторе может дать несущественно отличающийся результат.

Согласно Заданию на оценку результат оценки представлен без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

1.6. Ограничения и пределы применения полученного результата

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования.

Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно

неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объектов оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

Определенная в Отчете стоимость объектов оценки представляет компетентное мнение Оценщика без каких-либо гарантий с их стороны в отношении условий последующей реализации или приобретения.

Согласно положению настоящего Отчета от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящимися за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.

Исполнитель (Оценщик) не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникать после даты оценки, а также при изменении имущественных прав на объекты оценки.

Заказчик принимает на себя обязательства заранее освободить и обезопасить Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета.

Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений и обременений Объекта оценки.

1.7. Применяемые стандарты оценки

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Применяемые федеральные стандарты оценочной деятельности:

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

При оценке выполнялись требования стандартов и правил, используемых при проведении оценки и утвержденных СРО оценщиков, членами которой являются оценщики.

1.8. Вид стоимости

В рамках настоящего Отчета оценке подлежит справедливая стоимость.

В Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» дано следующее определение справедливой стоимости:

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. (МСФО №13 п.24)

Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на

дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой объекты оценки могут быть отчуждены 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 объекты оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны;

платеж за объекты оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателей.

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 объектах 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.

1.9. Термины и определения

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством РФ установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки – 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 – определяемая расчетная стоимость объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством РФ 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 РФ установлено иное.

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

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;

здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;

леса, многолетние насаждения и др.

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

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

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

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

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

1.10. Описание процесса оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура использования подходов и методов оценки для вынесения суждения о стоимости или иной расчетной величины, подлежащей определению.

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. IV «Требования к проведению оценки», п. 23), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

заключение договора на проведение оценки, включающего Задание на оценку;

сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

составление отчета об оценке.

В ходе выполнения оценки был проведен ряд независимых исследований и анализов. Оценщик связывался с девелоперами, экспертами рынка недвижимости для получения необходимой информации. Информация относительно нормативно-правовых актов, связанных с недвижимым имуществом, была получена из правовых баз данных. Были проанализированы различные аспекты рынка недвижимости – как прошлые тенденции, так и текущие данные.

ФСО №1 предписывает использование оценщикам, по возможности, всех трех подходов. Однако, в силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной точности результатов оценки. Выбор подхода или отказ от его использования должен быть мотивирован.

ФСО №7 рекомендует в случае недостатка рыночной информации для реализации того или иного подхода в соответствии с требованиями ФСО, указывать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которые не учитываются при итоговом согласовании, но могут быть использованы в качестве поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

Итоговое суждение о стоимости основано на анализе оценщиком всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только конкретное значение итоговой оценки стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости.

Выбранные подходы к оценке стоимости, исходные данные, допущения и результаты проведенных расчетов подробно рассмотрены и изложены в следующих разделах отчета.

1.11. Перечень данных, использованных при проведении оценки

Информация относительно законов, постановлений Правительства РФ и иных нормативно-правовых актов, имеющих отношение к настоящей оценке, была получена из правовой базы «Консультант плюс».

Источниками рыночной информации являлись: данные сети «Интернет», аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий. Источники иной информации указаны далее по тексту Отчета.

При анализе рынка объекта оценки Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации, существенной для проведения оценки объекта применяемыми методами. Многие рынки в России (в том числе и рассматриваемые) пока не являются открытыми в необходимой степени, реальные суммы сделок объявляются коммерческими тайнами, а официальные данные, доступные статистическим органам, зачастую не отражают реальной картины.

Часть суждений и расчетов проводится Оценщиком в условиях объективного недостатка информации. Вместе с тем, упомянутый недостаток информации является общим ограничением качества оценки в стране и не оказывает, по мнению Оценщика, дополнительного негативного влияния на результат оценки конкретного объекта. Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. После уточнения информации с представителями продавцов у оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Исходные данные об объекте оценки для различных подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен ниже, а копии документов, согласно ст.12 ФСО № 3, приведены в Приложении к настоящему отчету. Информация, предоставленная Заказчиком на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных. Документы, предоставленные заказчиком, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке. Сведения относительно оцениваемого имущества, переданные Заказчиком и его представителями, не противоречат профессиональному опыту Оценщика и признаются достоверными и достаточными для идентификации объекта оценки.

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки:

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости;

Технические паспорта объектов.

По мнению Оценщика, доступной рыночной информации достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

2. Описание объекта оценки**2.1. Состав объекта оценки**

Объектом оценки являются объекты недвижимости в количестве 21 шт. Они принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд» на праве общей долевой собственности.

Таблица 6. Состав объекта оценки

п/п	Кадастровый номер	Наименование	Месторасположение	Площадь, кв.м.
1	16:50:011705:208	Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	39,4
2	16:50:011705:201	Встроенные помещения 1-го эт. №№17,13,13А,14,15,15А,16,17. назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	160,2
3	16:50:011705:215	Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	339,1
4	16:50:011705:136	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое,	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	343,8
5	16:50:011705:158	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	683,5
6	16:50:011708:98	Помещение 1-го этажа №42; 2-го этажа №№9-23, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 72/10	210
7	16:50:011703:164	Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административно-торговое здание, доля в праве 2100/21757	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Московская, д.72/10.	1649
8	16:24:210101:1311	Жилой дом, назначение: жилое, инв.№ 7999	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с/п Габишевское, с.Габишево, проспект Молодежный, д.27.	488,4
9	16:24:210101:2889	Домик охранника, назначение: нежилое, количество этажей 1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Габишевское сельское поселение, с.Габишево.	22,4
10	16:24:210101:62	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево.	2753
11	16:24:210101:59	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево, просп.Молодежный.	1363
12	16:24:210101:60	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево, просп.Молодежный.	1300
13	16:50:010215:53	Здание (Дом татарской кулинарии), 3-	Республика Татарстан	2339,2

п/п	Кадастровый номер	Наименование	Месторасположение	Площадь, кв.м.
		этажное, , лит.А, инв.№5070	г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	
14	16:50:010215:445	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторанным развлекательного комплекса	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	769
15	16:50:010215:466	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.33	38
16	16:50:010215:467	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.31/12 (литер А)	230
17	16:50:010215:478	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	27
18	16:50:310203:266	Нежилое здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 818-Б2, лит Б2.	Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14.	6096,3
19	16:50:310203:355	Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 818-Б1, лит Б1.	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная.	5216,5
20	16:50:310203:33	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под картофелехранилище	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Московский р-н, ул. Северо-Западная, д.14	9920
21	16:50:310203:23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, тер. Северо-западный промышленный район	6655

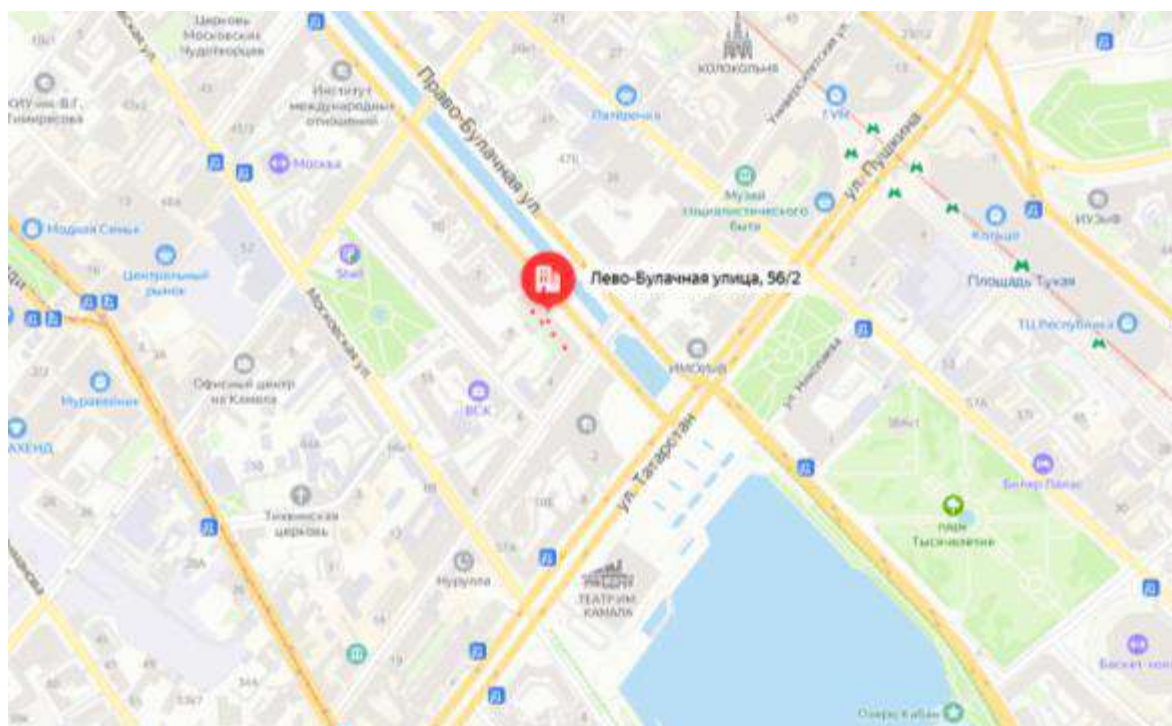
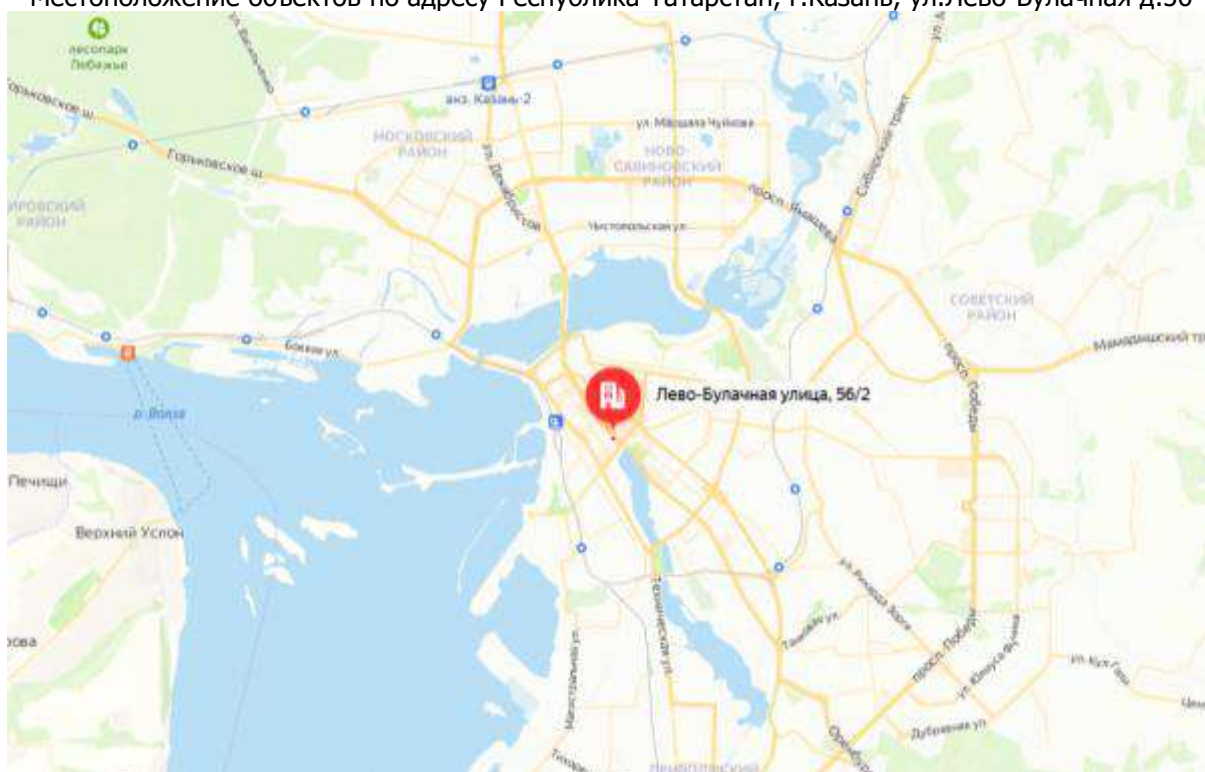
Субъект права: Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд» на праве общей долевой собственности.

Существующие обременения: доверительное управление, аренда.

В рамках данного отчета объекты оценивались без учета обременений.

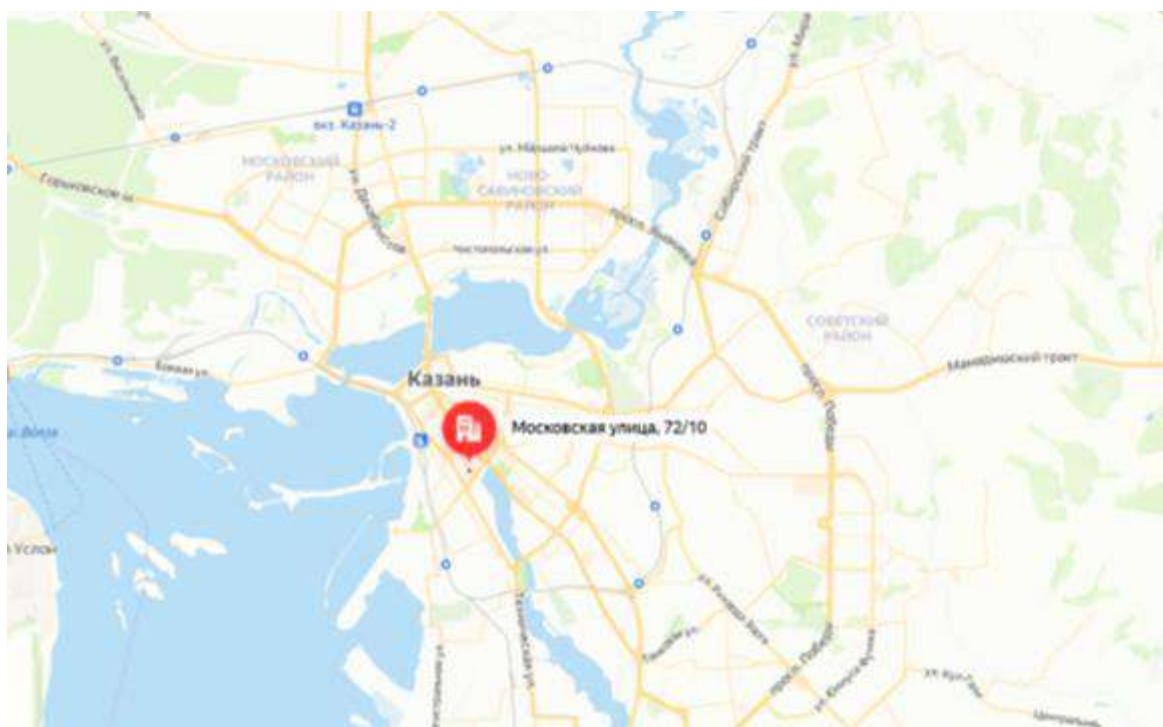
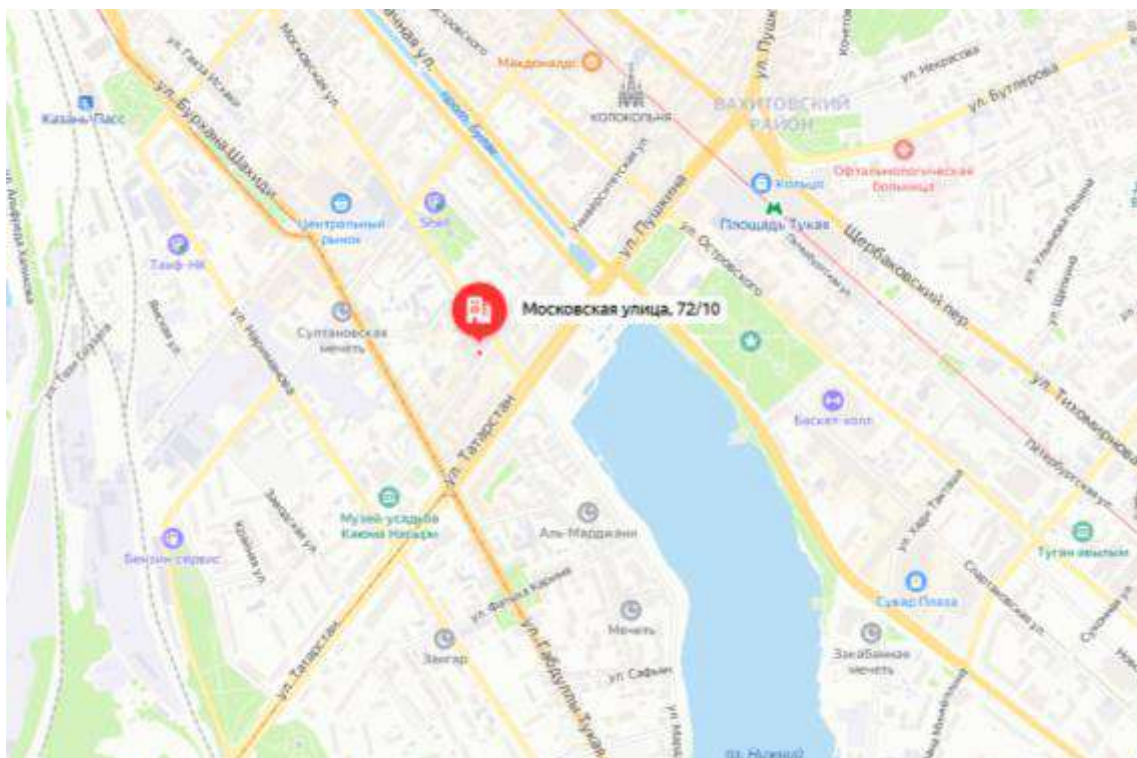
2.2. Местоположение объекта оценки

Местоположение объектов по адресу Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56

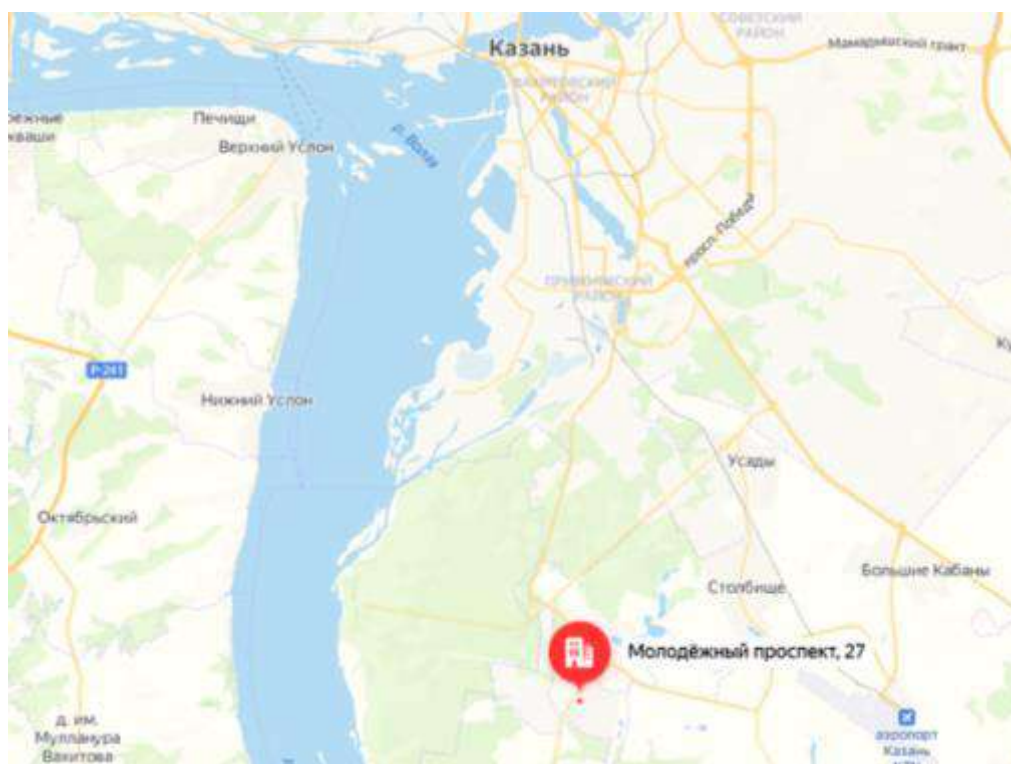
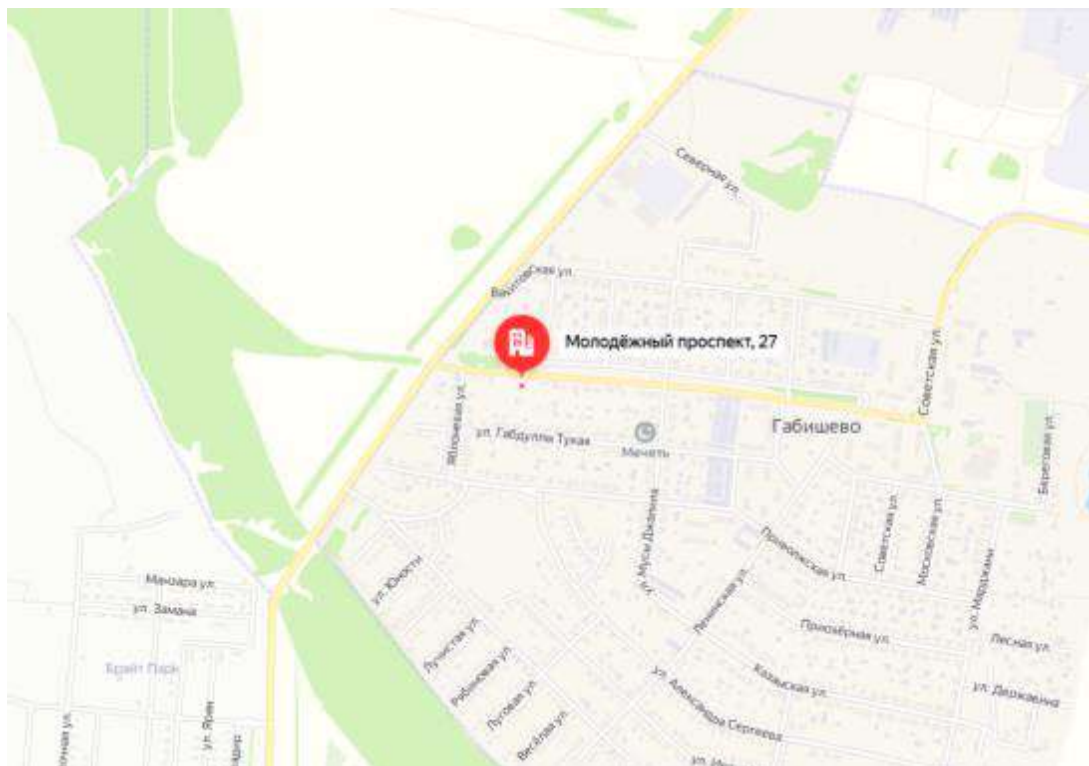


Оцениваемые объекты расположены в г. Казань, на удалении 560 метров от ст. метро площадь Тукая, первая линия улицы Лево-Булачная. Транспортная доступность хорошая, отрицательные факторы местоположения отсутствуют.

Местоположение объектов по адресу Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 72/10

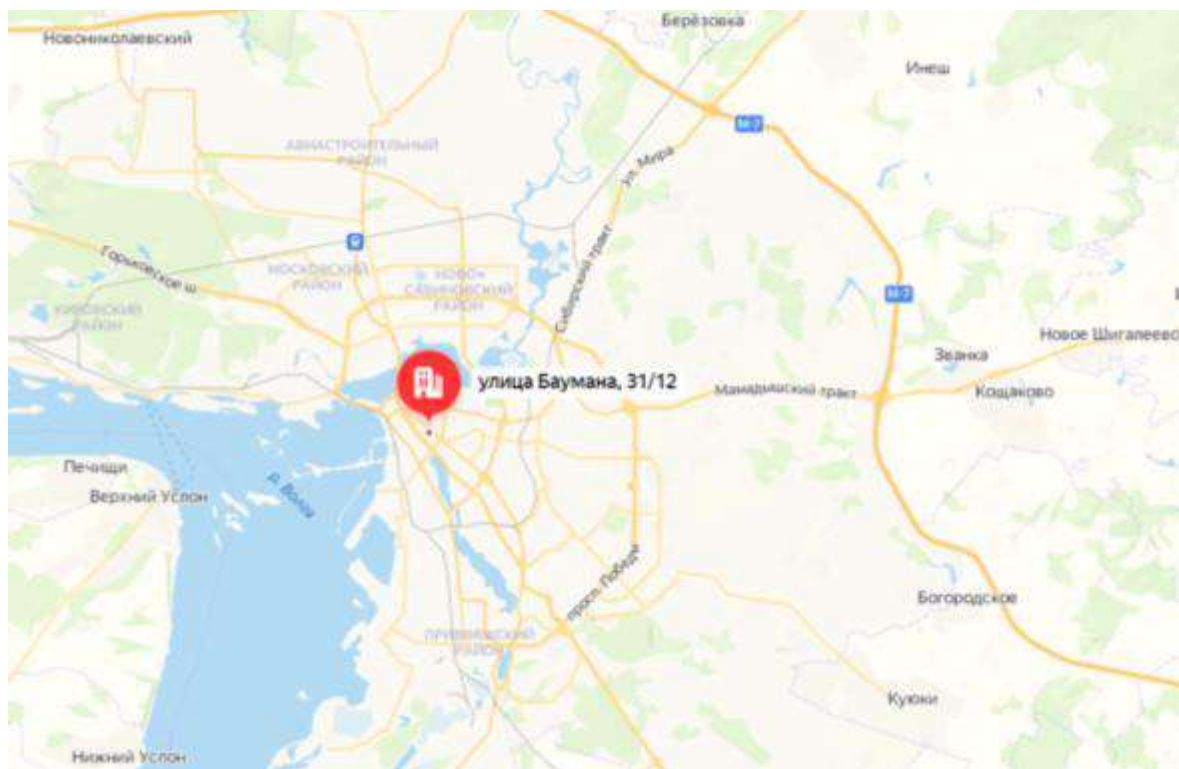
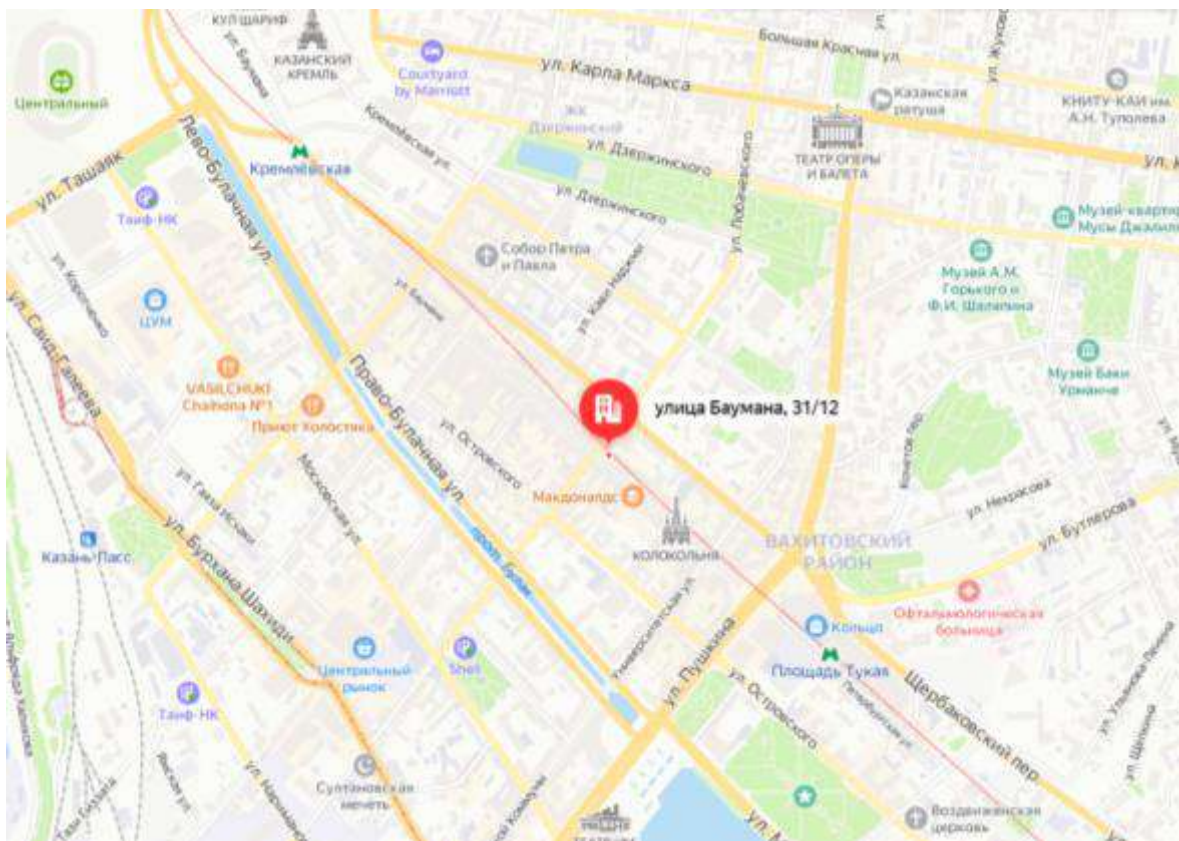


Оцениваемые объекты расположены в г. Казань, на удалении 780 метров от ст. метро площадь Тукая, первая линия улицы Парижской Коммуны. Транспортная доступность хорошая, отрицательные факторы местоположения отсутствуют.



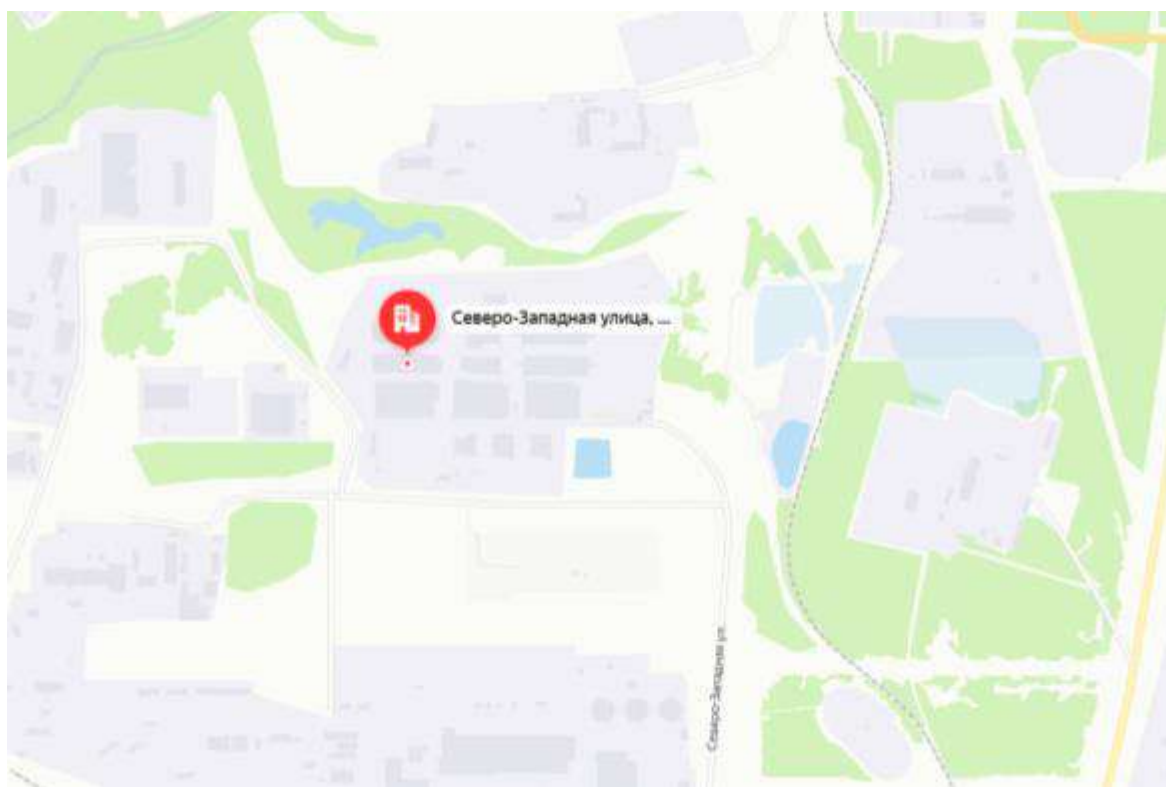
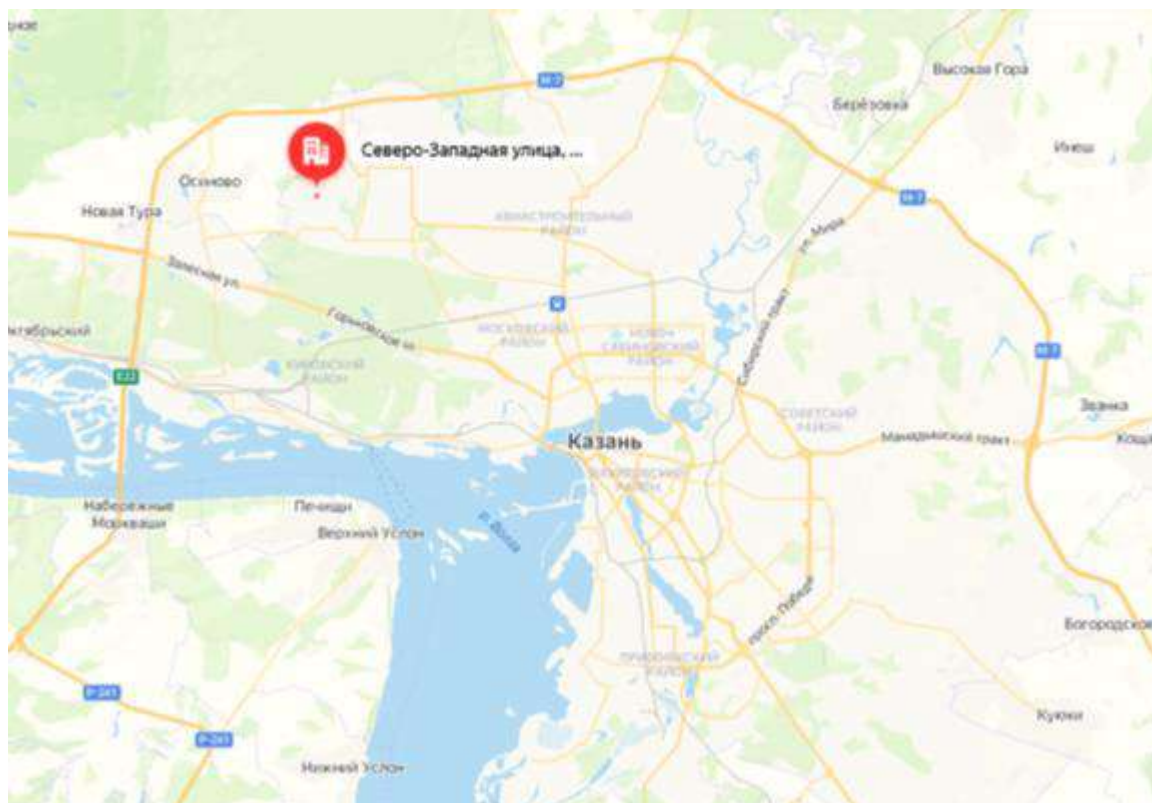
27

Местоположение объектов по адресу Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12



Оцениваемые объекты расположены в г. Казань, на удалении 430 метров от ст. метро площадь Тукая, первая линия улицы Баумана и Галиаскара Камала. Транспортная доступность хорошая, отрицательные факторы местоположения отсутствуют.

Местоположение объектов по адресу Республика Татарстан, г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14.



Оцениваемые объекты расположены в г. Казань, на удалении 3,6 км. от Трассы М7 «Волга». Транспортная доступность средняя, отрицательные факторы местоположения отсутствуют.

Подробные характеристики зданий и сооружений приведены в таблице ниже:

Таблица 7. Описание объектов

п/п	Кадастровый номер	Наименование	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Назначение	Тип объекта	Этаж расположен	Состояние	Наличие отдельного входа	Год постройки	Материал
1	16:50:011705:208	Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	39,4	Административное	Нежилое помещение	цоколь	Хорошее	нет	1978	иные/ж/б
2	16:50:011705:201	Встроенные помещения 1-го эт. №№17,13,13А,14,15.15А,16,17. назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	160,2	Административное	Нежилое помещение	1	Хорошее	нет	1978	иные/ж/б
3	16:50:011705:215	Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б.14,14а,15,16,16а,17, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	339,1	Административное	Нежилое помещение	2	Хорошее	нет	1978	иные/ж/б
4	16:50:011705:136	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое,	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	343,8	Административное	Нежилое помещение	6	Хорошее	нет	1978	иные/ж/б
5	16:50:011705:158	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	683,5	Административное	Нежилое помещение	7	Хорошее	нет	1978	иные/ж/б
6	16:50:011708:98	Помещение 1-го этажа №42; 2-го этажа №№9-23, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 72/10	210	Административное	Нежилое помещение	1,2	Удовлетворительное	есть	1859	Нет данных
7	16:24:210101:1311	Жилой дом, назначение: жилое, инв.№ 7999	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с/п Габишевское, с.Габишево, проспект Молодежный, д.27.	488,4	жилое	жилой дом	1,2	Хорошее	-	1995	Бревенч./ж/б
8	16:24:210101:2889	Домик охранника, назначение: нежилое, количество этажей 1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Габишевское сельское	22,4	нежилое	нежилое строение	1	Хорошее	-	2014	Кирпич/-

п/п	Кадастровый номер	Наименование	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Назначение	Тип объекта	Этаж расположения	Состояние	Наличие отдельного входа	Год постройки	Материал
			поселение, с.Габишево.								
9	16:50:010215:53	Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	2339,2	Административное	Нежилое помещение	1,2,3,4	Хорошее	есть	1969	Кирпич/ж/б
10	16:50:310203:266	Нежилое здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 818-Б2, лит Б2.	Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14.	6096,3	складское	нежилое здание	1	Удовлетворительное	есть	1970	ж/б плиты под зем.кирпич/ж/б
11	16:50:310203:355	Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 818-Б1, лит Б1.	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная.	5216,5	складское	нежилое здание	1,2	Удовлетворительное	есть	1973	Блоки /ж/б

2.3.1. Сведения о количественных и качественных характеристиках участков

Таблица 8. Характеристика участков

п/п	Кадастровый номер	Наименование	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Назначение	Тип объекта
1	16:50:011703:164	Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административно-торговое здание, доля в праве 2100/21757	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Московская, д.72/10.	1649	Административное	земля
2	16:24:210101:62	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево.	2753	жилое	земля
3	16:24:210101:59	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево, просп. Молодежный.	1363	жилое	земля
4	16:24:210101:60	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево, просп. Молодежный.	1300	жилое	земля
5	16:50:010215:445	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторано-развлекательного комплекса	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	769	Административное	земля
6	16:50:010215:466	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.33	38	Административное	земля
7	16:50:010215:467	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.31/12 (литер А)	230	Административное	земля
8	16:50:010215:478	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки;	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	27	Административное	земля

п/п	Кадастровый номер	Наименование	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Назначение	Тип объекта
		объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения				
9	16:50:310203:33	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под картофелехранилище	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Московский р-н, ул. Северо-Западная, д.14	9920	складское	земля
10	16:50:310203:23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, тер. Северо-западный промышленный район	6655	складское	земля

В соответствии со ст. 11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель. Признаков функционального устаревания (загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями и т.д.) не наблюдается. Признаков внешнего устаревания не имеется, т.к. земельные участки имеют хорошие характеристики местоположения, проложены инженерные сети и коммуникации.

2.3.2. Фотографии объектов

Фотографии, предоставленные Заказчиком, представлены ниже:

	
Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56



Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56



Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56



Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56



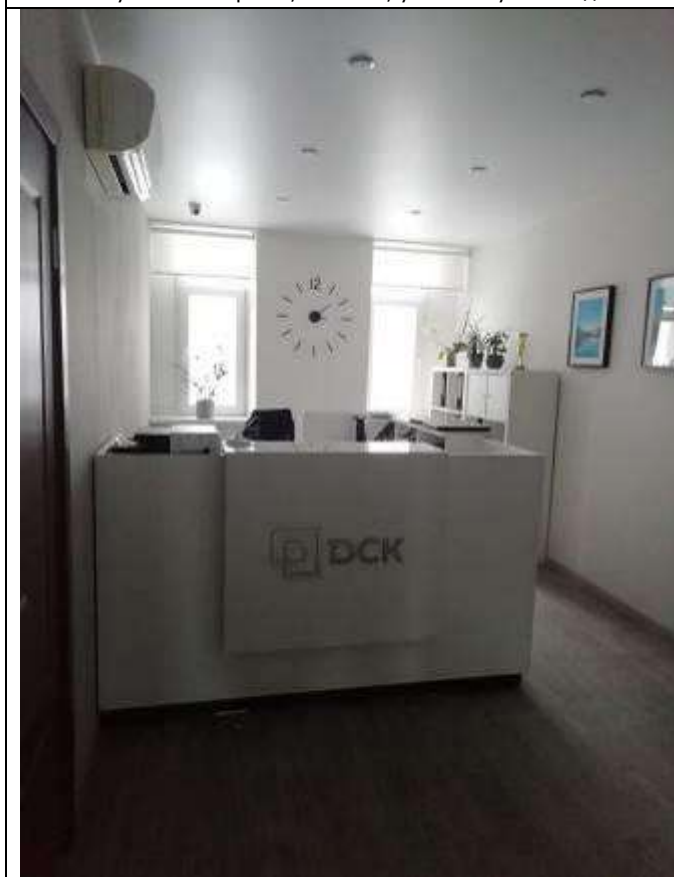
Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56



Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56



Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56



Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56



Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56



Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 72/10



Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 72/10



Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 72/10



Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 72/10



Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 72/10



Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 72/10



Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 72/10



Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 72/10



Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с/п Габишевское,
с.Габишево, проспект Молодежный, д.27.



Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с/п Габишевское,
с.Габишево, проспект Молодежный, д.27.



Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с/п Габишевское,
с.Габишево, проспект Молодежный, д.27.



Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с/п Габишевское,
с.Габишево, проспект Молодежный, д.27.



Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с/п Габишевское, с.Габишево, проспект Молодежный, д.27.



Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с/п Габишевское, с.Габишево, проспект Молодежный, д.27.



Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с/п Габишевское, с.Габишево, проспект Молодежный, д.27.



Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с/п Габишевское, с.Габишево, проспект Молодежный, д.27.



Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с/п Габишевское, с.Габишево, проспект Молодежный, д.27.



Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с/п Габишевское, с.Габишево, проспект Молодежный, д.27.



Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с/п Габишевское, с.Габишево, проспект Молодежный, д.27.



Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с/п Габишевское, с.Габишево, проспект Молодежный, д.27.



Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12



Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12



Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12



Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12



Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12



Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12



Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12



Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12



Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12



Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12



Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14.



Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14.



Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14.



Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14.



Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14.



Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14.



Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14.



Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14.



Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14.



Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14.



Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14.



Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14.

3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неперенными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования Объекта оценки использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта, и положений зонирования.
3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Законодательно разрешенное использование.

Целевое назначение Объектов

Таблица 9. Наиболее эффективное использование согласно назначению

п/п	Кадастровый номер	Наименование	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Назначение
1	16:50:011705:208	Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56	39,4	Административное
2	16:50:011705:201	Встроенные помещения 1-го эт. №№17,13,13А,14,15.15А,16,17. назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56	160,2	Административное
3	16:50:011705:215	Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б.14,14а,15,16,16а,17, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56	339,1	Административное
4	16:50:011705:136	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое,	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56.	343,8	Административное
5	16:50:011705:158	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56.	683,5	Административное
6	16:50:011708:98	Помещение 1-го этажа №42; 2-го этажа №№9-23, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 72/10	210	Административное
7	16:24:210101:1311	Жилой дом, назначение: жилое, инв.№ 7999	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с/п Габишевское, с.Габишево, проспект Молодежный, д.27.	488,4	жилое
8	16:24:210101:2889	Домик охранника, назначение: нежилое, количество этажей 1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н,	22,4	нежилое

			Габишевское сельское поселение, с.Габишево.		
9	16:50:010215:53	Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	2339,2	Административное
10	16:50:310203:266	Нежилое здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 818-Б2, лит Б2.	Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14.	6096,3	складское
11	16:50:310203:355	Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 818-Б1, лит Б1.	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная.	5216,5	складское
12	16:50:011703:164	Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административноторговое здание, доля в праве 2100/21757	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Московская, д.72/10.	1649	Административное
13	16:24:210101:62	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево.	2753	жилое
14	16:24:210101:59	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево, просп.Молодежный.	1363	жилое
15	16:24:210101:60	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево, просп.Молодежный.	1300	жилое
16	16:50:010215:445	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторанным развлекательного комплекса	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	769	Административное
17	16:50:010215:466	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.33	38	Административное
18	16:50:010215:467	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.31/12 (литер А)	230	Административное
19	16:50:010215:478	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	27	Административное

		офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения			
20	16:50:310203:33	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под картофелехранилище	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Московский р-н, ул. Северо-Западная, д.14	9920	складское
21	16:50:310203:23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, тер. Северо-западный промышленный район	6655	складское

Физически возможный вариант использования.

Как следует из характеристик оцениваемых объектов и инженерного обеспечения участков, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование для разрешенного функционирования.

Экономически целесообразное использование.

Разрешенное использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость.

Максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность и наивысшую стоимость из всех физически и законодательно возможных вариантов, при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Рассматриваемые земельные участки обеспечивают максимальную продуктивность и наивысшую стоимость в их разрешенном назначении.

Вывод: наиболее эффективное использование объектов недвижимости в таблице 9, согласно текущему использованию.

4. Анализ рынка

4.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта¹

Необходимым условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности государства, на благоприятных условиях законодательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

Положение России в мире

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями:

Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Даже с учетом сложных климатических и транспортных условий страны это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия, повышение качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная)

¹<http://economy.gov.ru/>

собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности и стабильности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её деградации в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 592,4 млрд.долл. США на 25.12.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило стабилизировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это, наряду со свободной внешней торговлей, позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей.

Укрепление российских государственных структур, бюджетной политики и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную и независимую внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа. Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития прямо влияют внешние факторы: в 2009 году в условиях мирового финансового кризиса ВВП России снизился на -7,8%, по итогам 2015 года, года обрушения мировых цен на нефть с 110 до 25 долл. США/барр, снижение составило -2%, в другие 18 лет стабильного роста мировой экономики ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно, что выше средних темпов. Масштабное строительство инфраструктуры, жилой и нежилкой недвижимости, глобальные проекты развития транспортной системы: морского пути, трубопроводов, мостов сети дорог продвигали Россию в ряд самых передовых стран.

Успехи России воспринимается США (мировым военным и политическим лидером) как стремление подорвать их политическое господство и доминирующее финансово-экономическое положение в мире, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. Оказывая давление на страны Евросоюза и другие подчиненные страны, США стали всеми способами препятствовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами встречается экономическими санкциями и ограничениями. Последним характерным примером недобросовестной мировой конкуренции и противодействия развитию России со стороны США являются санкции против строительства газопровода «Северный поток-2», планировавшегося к вводу ещё в конце 2019 года. Более того, сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединенными Штатами и странами Запада начал создаваться пояс военно-политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Молдавия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность и развивать политику импортозамещения, неся дополнительные расходы.

В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП большинства стран составило от 5 до 20%. Влияние

весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряженности по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой 2020-2021 гг., распространение инфекции вновь обострилось по всему миру. Появились новые опасные штаммы коронавируса.

В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала наиболее безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также риски значительного падения российской экономики. Российскую вакцину также закупили 42 страны.

Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
- возможности для самореализации и развития талантов;
- комфортная и безопасная среда для жизни;
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объема жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население и бизнес и даст новый импульс развития экономики.

Таблица 10.

Основные экономические показатели России

(в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)

	Январь-декабрь 2020 г.	
	Млрд.руб.	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт	106 606,6	-3,1
Инвестиции в основной капитал (январь-сентябрь)	20 118,4	-1,4
Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-3,5
Индекс промышленного производства	-2,5	
Продукция сельского хозяйства	+0,7	6 110,8
Строительство (объем СМР в действующих ценах)	+0,1	9 497,8
Объем заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) в феврале, млрд рублей / обеспеченность заказами, мес.	+21,0/4,2	
Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		137,2
- жилых пом.	+15,1	106,4
- нежилых помещений, в том числе:		30,8
- торговых		6,9
- офисных		1,8
- промышленных		4,9
- сельскохозяйственных		6,9
Пассажирооборот, млрд пасс-км	-44,0	
Грузооборот транспорта, млрд т-км	-2,0	5 396,5
в том числе, железнодорожного транспорта	+1,1	2 544,9
трубопроводного	-5,2	2 470,2
автомобильного	+5,3	271,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей	-0,1	33 555,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	-9,4	8 747,0
Оборот общественного питания, млрд рублей	-11,9	1 350,3
Внешнеторговый оборот (январь-декабрь 2020, млрд.долл.США)	-5,6 декабрь	571,5
в том числе: экспорт товаров	-16,9 дек	331,7
импорт товаров	-2,9 дек	239,8

	Январь-декабрь 2020 г.	
	Млрд.руб.	+/- % г/г
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-декабрь 2020, руб.:		
номинальная		51 083
реальная (учитывает инфляцию)		
Ключевая ставка с 27.07.2020г., %		4,25%
Инфляция на конец февраля 2021 года (г/г)		
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-декабрь 2020г., трлн. руб.	12,7	-22,1
Доля убыточных организаций (январь-декабрь 2020)	29,4 %	
Просроченная кредиторская задолженность на 01.12.2020 г., трлн. руб.	4,0 (6,2% от общей кред. задолж.)	+2,9
Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.02.2021 г., трлн. руб.	44,8	+14,9
Кредиты физическим лицам на 01.02.2021 г., трлн. руб.	19,9	+13,1
- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	9,1	+20,3
- средневзвешенная ставка	7,4%	-16,3
- просроченная задолженность по ипотечным кредитам, трлн. руб.	0,078 (0,9%)	+8,8
Исполнение консолидированного бюджета РФ январь-декабрь 2020г., трлн.руб.		
- доходы	37,9	-4,1
- расходы	42,2	+12,8
Золотовалютные резервы на 25.12.2020	589,6	+3,4

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два кризисных периода 2009, 2020 гг., прирост составил +4,6% ежегодно.

2020 год прошёл под разрушающим влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряжённости и внутривнутриполитических конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В этих сложных внешнеполитических условиях практически все макроэкономические показатели России значительно снизились в первой половине 2020 года. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и проходит вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и ведет массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 года составило -3,1%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия -6,0%, Франция -9,8%, Италия -10,6%, Великобритания -9,8%, США -4,3%, Канада -7,1%, Япония -5,3%. Это достигнуто благодаря оставшейся от СССР комплексной системе

здравоохранения, своевременным карантинным мерам российского государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсацию потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, снижение зависимости от импорта значимых видов товаров, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях снижения мирового спроса на них и внешних рисков.

4.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Согласно п. V Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.: для определения 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.

Сегментация (сегментирование) – это процесс разделения рынка на группы потребителей по заранее определенным признакам, позволяет сконцентрировать средства на наиболее эффективном направлении (наиболее привлекательном сегменте – по правилу Парето). Сегмент рынка – это однородная совокупность потребителей, одинаково реагирующих на товар и маркетинговые действия. Целевой сегмент (рынок) – сегмент, выбранный в результате исследования рынков сбыта той или иной продукции или услуги, характеризующийся минимальными расходами на маркетинг и обеспечивающий для собственника основную долю результата ее деятельности (прибыли или других критериев цели вывода на рынок товара или услуги).

Под сегментацией понимается разделение рынка на сегменты, различающиеся своими параметрами или реакцией на разные виды деятельности на рынке. Необходимым условием сегментации является неоднородность ожидания покупателей и покупательских состояний. Сегмент рынка – это его часть, определенная особым образом, которая может быть эффективно обслужена.

В части рынка недвижимого имущества, его структура определяется объемами недвижимости, требующимися для нормального функционирования в зависимости от экономического развития города, района, региона, государства.

Рынок недвижимости подразделяется на следующие сегменты:

- рынок жилой недвижимости;

Рынок жилья подразделяется на рынок городского жилья и рынок загородного жилья. Городской жилой фонд делится на несколько групп: жилье низкого качества, типовое жилье, застройки сталинских времен, дома улучшенной планировки, элитное жилье. При этом качество жилья и его местоположение являются основными параметрами, влияющими на спрос на рынке жилья и учитываемыми в ценах на жилье. Формирование рынка загородного жилья связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Спрос на загородное жилье в первую очередь зависит от его месторасположения.

- рынок коммерческой недвижимости;

Рынок нежилых помещений или рынок коммерческой недвижимости гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для компаний, работающих на данном рынке. На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, гостиницы (дома отдыха), складские, производственные. Данный сегмент недвижимого имущества является приносящим доход (недвижимость для бизнеса).

Для целей оценки земля, здания и сооружения подразделяют на два класса: неспециализированная и специализированная недвижимость.

Неспециализированная недвижимость — это недвижимость, на которую существует всеобщий спрос и которая обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке с целью использования ее для существующих или аналогичных целей, в качестве инвестиции или для развития и освоения.

Специализированная недвижимость - это недвижимость, которая в силу своего специального характера редко продается на открытом рынке (если вообще когда-либо продается) для продолжения существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости обычно обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером, местом расположения или сочетанием этих факторов:

- здания, сооружения и помещения социальной сферы и городской инфраструктуры, не приносящие дохода от эксплуатации (больницы, детские сады и т.п.);
- рынок земельных участков.

Земля является составной частью объектов недвижимого имущества (зданий и сооружений). Земельный рынок как сложный самостоятельный вид рынка принято делить на относительно однородные подвиды или разновидности по целевому назначению земель, которые затем подразделяются по размеру участков, местоположению, формам собственности, качеству земель, расстоянию от промышленных центров и т. д. Спрос и цена реализуемых участков зависит от назначения участка, удаленности от города, престижности местоположения, наличия поблизости водоемов и леса.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена одна из общепринятых классификаций рынков недвижимости.

Таблица 11. Классификация рынков недвижимости²

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, имущественных комплексов, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений (офисных, торговых)
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака.

Согласно назначению текущему использованию объекта недвижимости, а также анализу наиболее эффективного использования, часть объектов оценки относится к сегменту - рынок коммерческой недвижимости, часть – рынок жилой недвижимости, в том числе:

- функциональное назначение согласно таблице 9;
- отраслевая принадлежность согласно таблице 9.

Учитывая сегменты, к которым относятся оцениваемые объекты, Оценщиком выполнен обзор рынка коммерческой и жилой недвижимости (сегменты: жилая, офисно-торговая, производственно-складская недвижимость).

² Экономика недвижимости: Учебное пособие: «Экономика недвижимости», Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

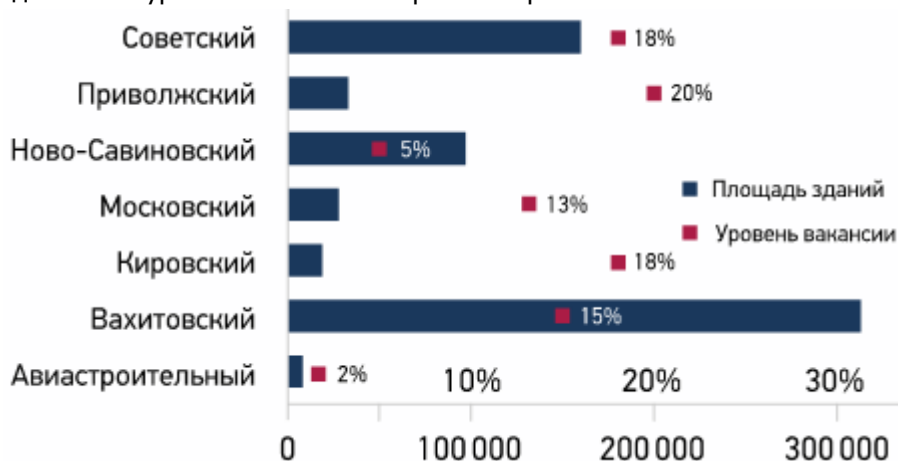
4.3 Обзор рынка коммерческой (офисной) недвижимости³

В настоящее время объем общего предложения на рынке офисов Казани составляет около 675 600 кв. м. Общее количество бизнес центров в Казани – 130, из них сертифицировано РГУД – 43. Уровень вакантности составляет 14,3%. Ставка аренды на офисные площади класса «А» – 1 429 руб. за кв. м в месяц. На офисы класса «В» – 781 руб. за кв. м в месяц (здесь и далее ставка аренды указана включая НДС и ОПЕХ).

Предложение на офисном рынке Казани

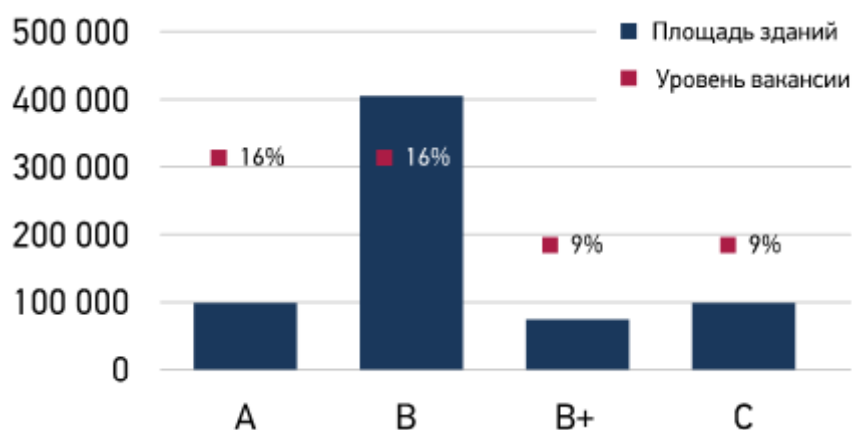
Общий объем предложения качественных офисов вырос еще в конце 2019 года и составил более 675 600 кв. м в 130 казанских бизнес центрах.

Распределение и уровень вакантных офисов по районам Казани



I квартал 2020 года на рынке коммерческой недвижимости столицы Татарстана не показывал резких колебаний и развивался по прогнозным показателям уровня спроса и ставок аренды. Но с введением режима самоизоляции с 28 марта 2020 года рынок офисной недвижимости, как и остальные сегменты коммерческих помещений, вошел в период ожидания определенности и долгих переговоров арендаторов и арендодателей о сокращении площадей и ставок аренды на время кризисного периода.

Распределение и уровень вакантных площадей по классу офисов



Первыми из договоров аренды начали выходить небольшие арендаторы, которые перевели своих сотрудников на онлайн каналы или прекратившие свою деятельность вовсе. В середине мая началось движение на офисном рынке применительно к крупным арендаторам, которые не смогли договориться со своими действующими арендодателями и стала увеличиваться вакансия и спрос на смену локации арендаторами больших площадей. В тоже время сократился спрос на поглощение офисных площадей от новых арендаторов – в период неопределенности компании приостановили принятие решений о расширении бизнеса или переездах.

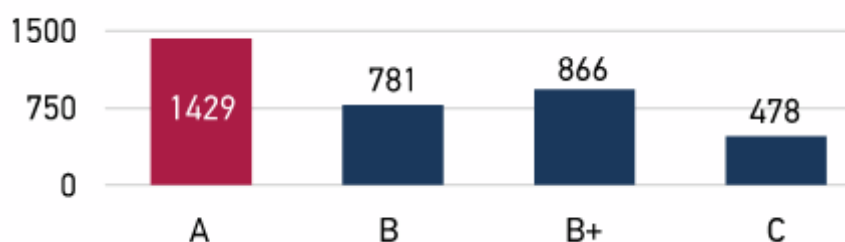
³ <https://zdanie.info/2393/2420/news/14317>

К концу июня это отразилось на рынке следующим образом: уровень вакантных офисных помещений впервые за долгое время вырос на 6% по соотношению к аналогичному периоду прошлого года, и на 6,2% по соотношению к декабрю 2019 года. Наибольший показатель изменения вакансии показали Московский и Советский районы Казани (вакансия увеличилась на 9,1% и 11,9% соответственно), а внутри классов – увеличением предложения в классе «А» на 8,6%.

Коммерческие условия на офисном рынке Казани

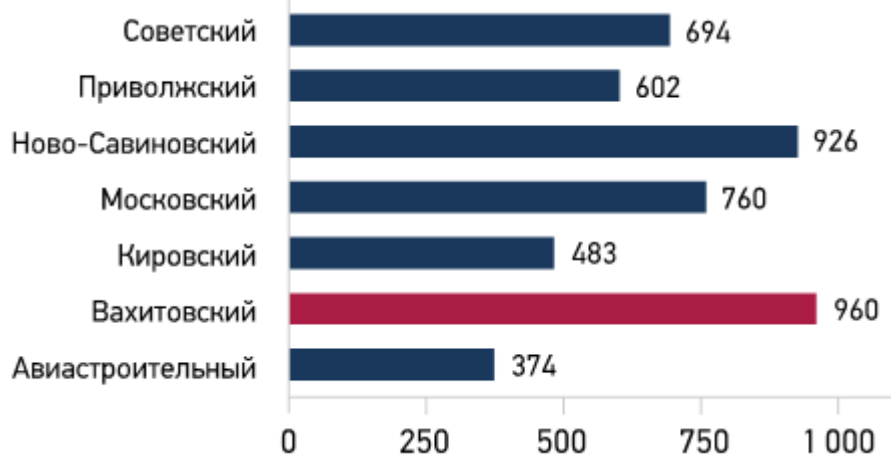
По данным аналитиков UD Group, динамика арендных ставок на вакантные площади, даже на фоне ввода ограничений и риска роста вакансии, не изменилась, показав рост соответствующий предыдущим годам. Рост ставки на офисные помещения к июню 2019 года составлял 10,2% к концу 2019 года 4,3%. Уровень ставок снизился лишь по нескольким районам города.

Средняя арендная ставка по классам офисов в Казани



Средневзвешенная ставка на вакантные площади в бизнес-центрах класса «А» составила 1 429 руб. за кв. м в месяц (рост ставки по сравнению с июнем 2019 года составил 14,1% за счет появления свободных предложений в новых бизнес-центрах URBAN и KREMLEVSKAY PLAZA). В бизнес-центрах класса В — 781 руб. за кв. м в месяц, В+ — 866 руб. за кв. м в месяц. В бизнес-центрах класса «С» средневзвешенная ставка на вакантные офисы составила 478 руб. за кв. м в месяц.

Средняя арендная ставка по районам Казани



Но, как отмечают аналитики UD Group, по опросам владельцев и управляющих бизнес-центрами, по сравнению со ставками аренды действующих договоров с арендаторами, офисный рынок потерял за первое полугодие от 5 до 15%, за счет предоставления арендных каникул и скидок действующим арендаторам на время карантина.

На конец июня показатели вакансии большинства бизнес-центров Казани находятся в пределах 90-94% заполняемости, поэтому существенного снижения ставок на текущий момент не ожидается. В большинстве случаев арендодатели предлагают арендные каникулы в размере от 1 до 1,5 месяцев на вакантные офисные площади или поэтапное увеличение ставки аренды.

Рынок продажи офисных помещений в Казани

Высокий спрос на покупку помещений коммерческой недвижимости в Казани сохранялся до середины марта 2020 года, во втором квартале спрос на объекты снизился. Инвесторы ожидают снижения стоимости

квадратных метров для выгодных покупок, а собственники сохраняют уровень цен и ставок капитализации на прежнем уровне.

Средняя стоимость продажи помещений в Казани (руб. за кв.м)



Спрос и тенденции на офисном рынке Казани

За I полугодие объем поглощения офисных площадей практически стал равен нулю и начался рост вакансии за счет сокращения площадей действующими арендаторами. До конца года аналитики компании UD Group ожидают сохранение данной тенденции, но уровень заполняемости площадей может сохраниться за счет поглощения офисов развивающимися компаниями: фармацевтические компании, кредитные и лизинговые организации, а также ИТ сфера. Данный сегмент рассматривает для расширения и открытия новых офисов качественные помещения с отделкой в Вахитовском, Советском и Ново-Савиновском районах Казани с небольшой удаленностью от центра города. Фактором для выбора площадей будет являться и новый подход к подбору помещений для таких компаний. Угроза пандемии заставила пересмотреть качество инженерных и охранных систем бизнес центров, безопасный воздух и здоровая среда вышли на первое место для новых офисов компаний.

Данные тенденции могут привести к дальнейшему развитию сегмента коворкингов в Казани. Так, вынужденное повышение качества офисов, приводит к необходимости реконструкций действующих бизнес центров, а для повышения стоимости своего предложения собственники зданий должны будут предложить рынку не только площади, но и высокий уровень обслуживания, который сможет дать сервисное пространство.

На сегодняшний день в Казани действует 14 коворкингов общей площадью 7 800 кв. м. Средние ставки в данных пространствах составляют: 650 руб. в день / 7 218 руб. в месяц. В 2020 году заявлен ввод нового коворкинга «Выше» на Отровского, 14 площадью 320 кв. м, а коворкинг Workki отложил открытие проекта до стабилизации экономической ситуации.

Хотя арендаторы и проявляют интерес к гибким пространствам, во время пандемии казанские коворкинги чувствовали себя хуже всего. Коворкингам с зонами open space пришлось сократить количество рабочих мест для соблюдения дистанцирования, а вакансии в пространствах выросла до 60%. Так на рынке представлены предложения от коворкинга EcoWorking на 400 кв. м, GrowUp на 750 кв. м, а коворкинг Alliance Business Centers сократил арендуемые площади в бизнес центре Корстон на 20%.

Прогноз для офисного рынка Казани

Кризис, вызванный пандемией коронавирусной инфекции, повлиял на все отрасли экономики. Но в отличие от кризисов 2008 и 2014 года сегмент коммерческой недвижимости пошатнуло не только снижение темпов экономики, но и полная приостановка деятельности.

В начале марта кризис в первую очередь отразился на сегменте торговой недвижимости. Это было связано с сокращением количества покупателей во всех сферах, кроме продуктовой. В конце месяца полностью приостановили деятельность офисный и торговый сегменты, а также предприятия некоторых сфер деятельности в помещениях street retail, что привело к небывалому снижению действующих ставок до уровня стоимости эксплуатационных расходов. При этом, на конец июня 2020 года торговые центры Казани продолжают быть закрытыми для посетителей, а часть компаний-арендаторов офисов продолжают

находиться в режиме home office. По оценкам экспертов UD Group это лишь начало кризиса, который может продлиться до середины 2021 года.

Как это может отразиться на рынке коммерческой недвижимости? Самые печальные прогнозы касаются рынка торговой недвижимости, которая на начало июля 2020 года остается частично закрытой и не имеет возможности полноценного функционирования. В такой ситуации для объектов, не имеющих возможности обслуживания кредитной или эксплуатационной нагрузки, выходом будет лишь смена собственника или передача актива банку (что уже произошло в июне с одним из казанских ТЦ). Дальнейшее ограничение деятельности торговых объектов приведет к вакансии, которая будет значительно выше даже кризисных периодов 2008 и 2014 года, и будет составлять до 40%, а инвестиционная привлекательность активов для инвесторов и банков будет сильно уменьшена. В бизнес-центрах, имеющих возможность работать, вакансия вырастет, но будет соответствовать кризисным показателям до 15%-20% к началу сентября. Как следствие, для сохранения действующих арендаторов, арендодатели будут вынуждены идти на низкие ставки, чтобы хотя бы покрывать свои расходы по эксплуатации зданий. При такой ситуации, восстановление рынка недвижимости будет долгим и займет не менее 3-х лет.

Высокая вакансия рынка приведет к конкурентным войнам между объектами и может положительно повлиять на изменение качества предложения. Развитие e-commerce на фоне пандемии будет приводить к сокращению торговых точек, для поддержки и удержания арендаторов собственники и управляющие торговыми центрами будут предлагать не только квадратные метры, но и способы онлайн-торговли с использованием технологий ТЦ. Офисные центры для привлечения арендаторов будут уделять внимание безопасности и «здоровой» атмосфере объектов, а также переходить на форматы сервисных помещений, которые позволят использовать максимально удобно общественные пространства и иметь гибкие варианты размещения сотрудников.

4.4 Обзор рынка индустриальной недвижимости Казани⁴

Согласно проведенным исследованиям общее количество складских площадей на территории города и в прилегающих к нему населенных пунктах составляет 393 тыс. квадратных метров. Этого количества недостаточно для удовлетворения текущих потребностей владельцев бизнеса, поэтому крупные федеральные компании самостоятельно ведут строительство необходимых логистических центров. В течение прошлого года, несмотря на экономический кризис, вызванный пандемией коронавируса, было введено в строй около 156 тыс. кв. метров площадей.

Сейчас эксперты наблюдают рост промышленного производства и торговли, обусловленный желанием компаний восполнить потери, понесенные в течение прошлого отчетного периода из-за локдаунов и жестких карантинных ограничений. Субъекты предпринимательства увеличивают товарооборот и темпы производства, что требует большего количества складских помещений для их размещения.

Но в течение прошлого года строительство складов, доступных для общей аренды, не велось. Поэтому и доступные для арендаторов площади практически отсутствуют. Приобретение индустриальной недвижимости в этом случае помогает решить проблему, а также выгодно разместить капитал для дальнейшего получения пассивного дохода.

О целесообразности покупки складов в Казани свидетельствует и повышенный интерес крупных российских компаний к владению складской недвижимостью в населенном пункте и за его пределами. Так, собственная индустриальная недвижимость появилась у таких предприятий:

Пятерочка. Сеть магазинов закончила строительство и ввела в эксплуатацию складские помещения площадью 39,5 и 17,2 тыс. кв. метров в Зеленодольске и Елабуге;

Озон. Владеет в Казани складским комплексом для хранения и распределения товаров, его общая площадь составляет 38 тыс. кв. метров;

⁴ <https://arendas.net/news/events/pokupka-skladov-v-kazani-v-2021-godu/>

WILDBERRIES. Интернет-магазин имеет в собственности в Казани распределительный логистический комплекс площадью 50 тыс. кв. метров, причем запланировано дополнительное строительство второй очереди;

Позис. Компания построила склад площадью 15 тыс. кв. метров для хранения бытовой техники.

Наиболее выгодными для покупки являются складские помещения, соответствующие классам А и В. Они удобны для эксплуатации в личных целях и пользуются спросом при сдаче в аренду. Более того, в сегменте В наблюдается очень высокий спрос, что позволяет устанавливать увеличенную цену аренды за квадратный метр и ускорить возврат сделанных при покупке инвестиций.

Меньше всего компании нуждаются в складах класса С. Их можно рассматривать как долгосрочную инвестицию. Сейчас в этом сегменте наблюдается спад и количество свободных площадей составляет 15 % от общего числа. Поэтому могут возникнуть трудности с последующей сдачей в аренду купленной недвижимости.

При рассмотрении вопроса о покупке складской недвижимости в Казани в 2021 году необходимо учитывать места расположения объектов и уровень вакансий. Больше всего крупных складов находится за пределами города. Их общая площадь составляет почти 250 тыс. кв. метров, но свободных из них — только 3,4 %. Аналогичная ситуация наблюдается в Кировском районе: из 100 тыс. кв. метров складских площадей свободно около 3,1.

В черте города из-за особенностей застройки количество складов существенно меньше. В Советском районе из общих 50 тыс. квадратных метров вакантными являются 6,8 %. В Ново-Савиновском районе склады практически отсутствуют и, соответственно, процент вакансий нулевой.

Приобрести свободную складскую недвижимость сейчас достаточно сложно из-за отсутствия выставленных на продажу объектов. Поэтому необходимо постоянно отслеживать доступные предложения, чтобы не упустить возможности заключить выгодную сделку.

Ввиду увеличения стоимости аренды складов класса А на 3,6 % срок возврата инвестиций при покупке уменьшается, а владение складами является более выгодным с точки зрения недвижимости. Для компаний, которые арендуют склад для собственных нужд, такое вложение позволит сократить затраты в будущем, тем более что тенденция роста арендной платы сохранится.

Ближайшие перспективы рынка складской недвижимости

Общая площадь складских помещений в Казани в течение прошлого года увеличилась. Но рост произошел за счет строительства крупными компаниями собственных логистических и распределительных комплексов. Поэтому увеличение площадей почти не оказало влияния на размер предложения на рынке.

Но спрос на приобретение складской недвижимости в собственность растет. Помимо прочих факторов, это связано еще и с тем, что в Казани действуют особые экономические зоны. Поэтому размещать склады на территории города и городской агломерации выгодно для владельцев. Кроме того, по мере окончания кризисных явлений и увеличения объемов промышленного производства, будет расти и спрос на аренду складов среди субъектов предпринимательства.

Нельзя сказать, что рынок складской недвижимости в Казани испытывает такой же подъем, как в Москве. Но так как влияние внешних факторов незначительно, Это дает возможность уже сейчас сделать выгодные инвестиции в их приобретение и получать от них прибыль в ближайшем и отдаленном будущем.

Выводы

Рынок складской недвижимости в Казани в 2021 году показывает небольшой рост по сравнению с прошлым периодом. Но темпы развития будут увеличиваться, так как эксперты прогнозируют быстрое восстановление экономики к 2022 году до докризисного уровня. Поэтому в текущем году покупка складов будет максимально выгодной независимо от целей приобретения.

4.5 Обзор рынка загородной недвижимости Казани⁵

В Татарстане в 2021 году продолжил расти спрос на загородные дома и земельные участки. Рост цен не оказал негативного влияния на рынок. Банки зафиксировали рост числа ипотек в данном сегменте недвижимости

Больше спрос, меньше – предложений

По данным ЦИАН, Татарстан, по итогам первого полугодия, стал одним из регионов-лидеров по объему введенного жилья в сегменте индивидуального домостроения – 862 тыс. кв. метров. Лидерами стали Московская область (2,1 млн кв. м) и Ленинградская (1,2 млн кв. м) области. РТ вместе с Башкирией разделили 3 место.

Количество предложений на рынке индивидуального домостроения республике в январе-июне 2021 года к прошлому году увеличилось на 6,3%. Средняя цена дома составила, по данным ЦИАН, 6,87 млн рублей, увеличившись, по сравнению с первым полугодием 2020-го, на 10,6%.

В пресс-службе Росреестра по РТ сообщили, что в республике за полгода было зарегистрировано 110 тыс. прав на земельные участки, что на 40% больше, чем за аналогичный период 2020-го. Практически сравнялось количество сделок купли-продажи квартир и земельных участков: 64 и 63 тыс. соответственно. Росреестр зарегистрировал 3,6 тыс. сделок по продаже и покупке жилых домов.

«Особенностью этого полугодия стало и то, что татарстанцы стали чаще брать в ипотеку земельные участки. Если в прошлом году на земельные участки было зарегистрировано порядка 12 тысяч ипотек, то уже в этом году – более 16 тысяч, то есть по сравнению с аналогичным периодом прошлого года рост составил 30%», – отметили в пресс-службе Росреестра по РТ.

Опрошенные РБК Татарстан представители банков и компаний, реализующих проекты в сфере загородной недвижимости, подтвердили: спрос на дома и земельные участки, а также их покупку в ипотеку в 2021 году повысился.

Недалеко от Казани – с чистовой отделкой

В пресс-службе Ак Барс Банк сообщили, что количество ипотечных сделок с домами и земельными участками, по итогам первого полугодия 2021 года, выросло, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в 4,4 раза. Средняя сумма кредита в данном сегменте составляет 2,87 млн руб., срок – 21 год. Средний чек в 2021 году, по отношению к прошлому году, увеличился на 16%.

Руководитель Абсолют Банка в Казани Ольга Васянина рассказала РБК Татарстан, что спрос на приобретение домов с земельными участками в ипотеку за 7 месяцев 2021 года, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, вырос на 20%, и на 40% – по сравнению с допандемийным периодом.

В базе Росреестра отсутствуют данные о сделках по продаже или аренде нежилых зданий и помещений, сопоставимых с оцениваемыми.

Данные о предложениях по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым по основным ценообразующим факторам приведены в таблице ниже:

Таблица 12. Обнаруженные предложения административно-офисной недвижимости

Источник	Цена, руб.	Площадь, кв. м.	Цена за кв. м., руб.
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_136.8_m_2164666646	6 500 000	171	38 034
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_568.3_m_2081139664	4 200 000	106	39 623
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_212_m_1325241294	12 000 000	435	27 586
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_novom_zhk_2197.210582	12 650 000	229	55 264
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_146.6_m_2085476739	2 199 000	147	15 000
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo	4 150 000	206	20 146

⁵ <https://rt.rbc.ru/tatarstan/16/08/2021/611a43ec9a7947ca2ba4603e>

Источник	Цена, руб.	Площадь, кв. м.	Цена за кв. м., руб.
_naznacheniya_206_m_2236331340			

Таблица 13. Обнаруженные предложения производственно-складской недвижимости

Источник	Цена, руб.	Площадь, кв. м.	Цена за кв. м., руб.
https://kazan.cian.ru/sale/commercial/259335839/	30 000 000	5 000	6 000
https://kazan.cian.ru/sale/commercial/262538025/	4 500 000	610	7 377
https://kazan.cian.ru/sale/commercial/267470770/	18 964 000	2 602	7 288
https://kazan.cian.ru/sale/commercial/265945508/	140 000 000	29 420	4 759
https://kazan.cian.ru/sale/commercial/259335839/	30 000 000	5 000	6 000

Таблица 14. Обнаруженные предложения жилой недвижимости

Источник	Цена, руб.	Площадь, кв. м.	Цена за кв. м., руб.
https://kazan.cian.ru/sale/suburban/262232366/	8 500 000	406	20 936
https://kazan.cian.ru/sale/suburban/263210569/	8 900 000	690	12 899
https://kazan.cian.ru/sale/suburban/241799908/	7 710 000	438	17 603
https://kazan.cian.ru/sale/suburban/267549921/	7 500 000	600	12 500
https://kazan.cian.ru/sale/suburban/254201702/	45 000 000	686,6	65 540

Таблица 15. Обнаруженные предложения земельных участков под жилое строительство

Источник	Цена, руб.	Площадь, кв. м.	Цена за кв. м., руб.
https://kazan.cian.ru/sale/suburban/263286296/	850 000	530	1 604
https://kazan.cian.ru/sale/suburban/260950820/	1 300 000	1 000	1 300
https://kazan.cian.ru/sale/suburban/262379520/	1 000 000	600	1 667
https://kazan.cian.ru/sale/suburban/266007590/	2 100 000	2 093	1 003
https://kazan.cian.ru/sale/suburban/231854134/	799 000	718	1 113

Таблица 16. Обнаруженные предложения земельных участков под общественно-деловую застройку

Источник	Цена, руб.	Площадь, кв. м.	Цена за кв. м., руб.
https://kazan.cian.ru/sale/commercial/264275029/	14 900 000	1 680	8 869
https://kazan.cian.ru/sale/commercial/258388822/	13 900 000	1 400	9 929
https://kazan.cian.ru/sale/commercial/267645137/	20 000 000	1 500	13 333
https://kazan.cian.ru/sale/commercial/219819509/	3 400 000	450	7 556
https://kazan.cian.ru/sale/commercial/217151196/	199 000 000	20 828	9 554

Таблица 17. Обнаруженные предложения земельных участков под промышленную застройку

Источник	Цена, руб.	Площадь, кв. м.	Цена за кв. м., руб.
https://kazan.cian.ru/sale/commercial/221034375/	57 200 000	47 700	1 199
https://kazan.cian.ru/sale/commercial/258378654/	130 000 000	134 000	970
https://kazan.cian.ru/sale/commercial/259500739/	46 000 000	60 000	767
https://kazan.cian.ru/sale/commercial/217158103/	37 900 000	7 000	5 414
https://kazan.cian.ru/sale/commercial/263283938/	70 000 000	660 000	106

4.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Таблица 18. Ценообразующие факторы для недвижимости

Элементы сравнения		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права на улучшений	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав
	Ограничения (обременения) прав	Наличие зарегистрированных в установленном законодательством РФ порядке обременений может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в некоторых случаях стоимость может снижаться до нулевого значения. Целесообразно подбирать объекты-аналоги с тем же составом передаваемых прав, что и объект оценки
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	К нетипичным условиям продажи относятся наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер скидки к цене предложения определяется на основании доступных аналитических или рыночных данных
Вид использования и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности коммерческой недвижимости в зависимости от близости к центру города, развитости локальной инфраструктуры и престижности район при прочих равных условиях
Физические характеристики	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) может уменьшаться
Экономические характеристики	Экономические характеристики	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий

Каждый из перечисленных факторов определенным образом влияет на стоимость объекта недвижимости. Влияние конкретного ценообразующего фактора определяется Оценщиком при проведении сравнительного анализа объекта оценки и аналогов. Следует отметить, что, так как некоторые факторы могут существенно влиять на стоимость, Оценщик при подборе аналогов руководствуется принципом максимальной сопоставимости аналога с объектом оценки.

Каждый из перечисленных факторов определенным образом влияет на стоимость объекта недвижимости. Влияние конкретного ценообразующего фактора определяется Оценщиком при проведении сравнительного анализа объекта оценки и аналогов. Следует отметить, что, так как некоторые факторы могут существенно влиять на стоимость, Оценщик при подборе аналогов руководствуется принципом максимальной сопоставимости аналога с объектом оценки.

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

Можно отметить следующие факторы, которые могут оказать влияние на цены на недвижимость:

возможный рост геополитической напряженности. В таких условиях прогнозы курсов валют и поведения рынков выполнить затруднительно;

кризис в банковском секторе, резкое падение доходов населения и сокращение платежеспособного спроса на недвижимость;

нестабильность в отношении цен на нефть, которые, учитывая геополитическую ситуацию, могут быть снижены, что будет являться следствием санкций Запада в отношении России;

ухудшение условий ипотечного кредитования.

Факторы рынка коммерческой недвижимости:

предложение на рынке недвижимости формируется в наибольшей степени за счет вторичного рынка;

наиболее значительный сегмент - предложения административных зданий и помещений находится в диапазоне 10 000-47 000 рублей/кв. м.;

5. Описание процесса оценки объекта недвижимости

5.1. Понятие справедливой стоимости. Методика расчетов

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. (МСФО №13 п.24).

В принципе, это международное понятие соответствует определению рыночной стоимости.

Согласно Положения ЦБ 254-П О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности»:

Кредитная организация отражает во внутренних документах:

...порядок и периодичность определения справедливой стоимости залога, то есть такой его цены, по которой залогодатель, в случае если бы он являлся продавцом имущества, предоставленного в залог, имея полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы его продать, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости указанного имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести в разумно короткий срок, не превышающий 180 календарных дней (далее - справедливая стоимость залога);

порядок и периодичность оценки ликвидности залога, а также порядок определения (уточнения) размера резерва с учетом обеспечения по ссуде; (Гл.2.п.2.3)

Таким образом, понятие справедливой стоимости залога практически идентично понятию рыночной стоимости, но с ограничением по сроку реализации.

Из этого можно сделать вывод, что справедливая стоимость присуща практически любому обеспечению, у которого есть рыночная стоимость.

Однако методов оценки, относительно стандартных методов оценки рыночной стоимости в МСФО и в Положении 254 – П Банка России не предлагается.

В текущих условиях рынка существуют обоснованные, профессионально и общественно принятые методы определения рыночной стоимости.

С учетом целей данной оценки при расчете справедливой стоимости Оценщик использует методы определения рыночной стоимости принимая во внимания вышеизложенные требования и понятия.

5.2. Характеристика подходов оценки справедливой стоимости

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, разд. III: «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 п. 24: «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

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. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297, разд. III).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. 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. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 , разд. III).

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. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 , разд. III).

Согласование результатов

Согласно п. 25 ФСО 1 « 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. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Согласно п. 28 ФСО 7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

5.3. Описание подходов и методов оценки справедливой стоимости

5.3.1. Доходный подход

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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;

метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой. в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Основные методы, используемые для оценки зданий и сооружений в рамках подхода:

метод прямой капитализации дохода (предполагается, что приносимый объектом доход, будет относительно постоянным);

метод дисконтирования денежных потоков (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

5.3.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта определяется тем, за какую цену он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

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;

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;

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; 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;

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;

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями; поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая, либо экономическая единица.

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом:

Процентные;

Стоимостные относительные;

Стоимостные абсолютные.

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки:

Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену объекта аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого

объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

Денежные поправки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Основные методы, используемые для оценки зданий и сооружений в рамках подхода:

Расчет стоимости объекта оценки методом прямого сравнения продаж;

Расчет стоимости объекта оценки методом ВРМ.

5.3.3. Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки прав на земельный участок и строительства объекта недвижимости) объект недвижимости аналогичной полезности.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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;

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);

в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

для целей определения справедливой стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

для целей оценки справедливой стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

5.4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

Проведенный анализ показал, что по состоянию на дату оценки на рынке представлено достаточное количество объектов-аналогов, схожих с оцениваемыми по основным ценообразующим параметрам. Таким образом, Оценщик считает возможным применение метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Также оценщик обнаружил достаточное количество информации для реализации метода прямой капитализации в рамках доходного подхода.

В связи с отсутствием достоверной информации о величине внешнего и прочих видов износа, затратный подход не применялся.

5.5. Определение справедливой стоимости земельных участков сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся корректировки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Стоимость земельного участка сравнительным подходом была определена методом сравнения продаж на основании анализа предложений вторичного рынка продаж земельных участков.

Использование сравнительного подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж подразумевает следующие шаги: изучение рынка и отбор предложений на продажу объектов недвижимости (аналогов), которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом; сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту-аналогу: о цене предложения, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки; анализ и сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи; корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом; согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта. В оценочной практике корректировки вносятся по ценообразующим факторам, которые характеризуют объект оценки и сопоставимые объекты аналоги. При корректировке ценовых показателей для сравнимых объектов все корректировки производятся от объекта сравнения к объекту оценки.

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения по земельным участкам из баз данных по коммерческой недвижимости, в т.ч.: циан, авито и др.

Основным правилом выбора аналогов было выбор объектов-аналогов, наиболее сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий).

5.4.1 Описание сопоставимых объектов-аналогов

Оценщиком были найдены следующие объекты-аналоги на рынке недвижимости:

Таблица 19. Описание объектов-аналогов для участков жилого назначения

Характеристики объектов-аналогов	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют
Дата предложения	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Адрес	Татарстан респ., Лаишевский район, Травкино деревня	Татарстан респ., Лаишевский район, Тарлаши село, ул. Украина, 29А	Татарстан респ., Лаишевский район, Сапуголи село, Озерная ул.
Общая площадь, кв. м.	530	1 000	600
Коммуникации	по границе	по границе	скважина на участке, остальные по границе
форма/наличие построек под снос	пригоден для застройки/нет	пригоден для застройки/нет	пригоден для застройки/нет
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	жилое	жилое	жилое
Цена предложения, руб.	850 000	1 300 000	1 000 000
Цена предложения, руб./кв. м..	1 604	1 300	1 667
Источник информации	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/263286296/	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/260950820/	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/262379520/

Таблица 20. Описание объектов-аналогов для участков административно-офисного назначения

Характеристики объектов-аналогов	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют
Дата предложения	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Адрес	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Аметьево, ул. Дачная	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Габдуллы Тукая ул.	Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Малые Клыки, ул. Дорожная
Общая площадь, кв. м.	1 680	1 400	1 500
Коммуникации	по границе	по границе	по границе
форма/наличие построек под снос	пригоден для застройки/нет	пригоден для застройки/есть строение под снос	пригоден для застройки/есть строение под снос
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Цена предложения, руб.	14 900 000	13 900 000	20 000 000
Цена предложения, руб./кв. м..	8 869	9 929	13 333
Источник информации	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/264275029/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/258388822/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/267645137/

Таблица 21. Описание объектов-аналогов для участков индустриального назначения

Характеристики объектов-аналогов	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют
Дата предложения	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021

Адрес	Татарстан респ., Зеленодольский район, Промышленная Площадка Индустриальный Парк М7 территория	Татарстан респ., Зеленодольский район, Осиново село	Татарстан респ., Верхнеуслонский район, Набережно-Морквашское сельское поселение
Общая площадь, кв. м.	47 700	134 000	60 000
Коммуникации	по границе	по границе	по границе
форма/наличие построек под снос	нет	нет	нет
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Цена предложения, руб.	57 200 000	130 000 000	46 000 000
Цена предложения, руб./кв. м.	1 199	970	767
Источник информации	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/221034375/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/258378654/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/259500739/

5.4.2 Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости для оцениваемого земельного участка выбирается количество рублей за 1 кв.м. площади земельного участка. Выбор данной единицы сравнения связан с тем, что это общепринятая единица сравнения, используемая участниками рынка при заключении договоров купли-продажи, является общей для объекта оценки и объектов аналогов и имеющейся информации по аналогам достаточно для ее расчета. Выбранная единица сравнения является удельной величиной, что позволяет корректно сравнивать объекты различной площади, а также типичной величиной на рынке оцениваемого объекта.

Иногда участниками рынка используется количество долларов за 1 сотку площади – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. Для перевода долларовой единицы сравнения в рублевую единицу сравнения Оценщик используется официальный курс доллара США на дату оценки по данным Банка России.

Также участниками рынка используются единицы сравнения равная количеству рублей/долларов США за 1 кв.м площади земельного участка – данные единицы сравнения кратны выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки и/или 100 к 1 (соотношение площади 1 сотка и 1 кв.м). Остальные единицы сравнения практически не используются участниками рынка (см. обзор рынка объекта оценки), в объявлениях не публикуется достаточно информации для их расчета, поэтому не рассматриваются в Отчете.

5.4.3 Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Для того чтобы рассчитать величину стоимости за единицу сравнения объекта оценки в рамках сравнительного подхода, необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить и корректировки цен предложения в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом.

В настоящем расчете были определены корректировки по ценообразующим факторам:

- на состав передаваемых прав на объект,
- на условия финансирования,
- на состояние рынка (дату предложения/сделки),
- на местоположение,
- на категорию земель, вид разрешенного использования,
- наличие инженерных коммуникаций
- на масштаб (размер площади объекта),
- на форму участка, пригодность к индивидуальной застройке;
- на наличие построек под снос.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$$Цп = Цд * (1 + K\%) \text{ или } Цп = Цд + Ка, \text{ где}$$

Цп – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки.

Цд – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

K% - относительная корректировка в %;

(1+K%) – корректирующий коэффициент;

Ка - абсолютная корректировка в руб./ед. сравнения;

Обоснование вносимых корректировок

Качество прав

Согласно Справочнику Оценщика недвижимости под редакцией Л. А. Лейфера 2018 и составила 17,6%:

Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

Земельные участки, представленные к оценке, оцениваются исходя из права собственности, аналоги также предлагаются в собственность, корректировка не нужна.

Для участка с кад. №16:50:011703:164 оценивается доля в праве 2100/21757. Применялась корректировка в конце расчета стоимости данного объекта по данным Статриэлт

statrile.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2093-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelno-uchastka-korrektirovki...

Ассоциация развития рынка недвижимости
Статриэлт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Копирование на рынок Отзывы и предложения

на Долевою собственность земельного участка - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2020 г.)

Корректировки удельной стоимости земельного участка на долевою собственность (общую собственность) и полную собственность - определены как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевою собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью. К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность, общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей). Итоги расчета Статриэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность, отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок при совместной продаже по согласию всех собственников			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или допустимо делить *	0,99	0,97	0,93
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,76	0,90	0,83

<https://statrile.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2093-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelno-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

Условия финансирования

Данная корректировка отражает изменение справедливой стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

Условия рынка

Изменение цен во времени - данная корректировка отражает изменение справедливой стоимости за объект оценки в зависимости от даты предложения объектов - аналогов. Дата предложения объектов аналогов актуальна на дату оценки, величина корректировки равна 0%.

Отличие цены предложения от цены сделки

Скидка на отличие цены предложения от цены сделки при продаже была определена согласно Справочнику Оценщика недвижимости под редакцией Л. А. Лейфера 2018:

Границы расширенного интервала значений
скидки на торг

Таблица 140

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4% 24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2% 21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8% 29,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9% 23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9% 19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2% 26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9% 23,2%

Границы расширенного интервала значений
скидки на торг

Таблица 122

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

Местоположение земельного участка, транспортная доступность

Местоположение объектов сопоставимо.

Для участков с кад. №№ 16:50:010215:466; 16:50:010215:467; 16:50:010215:478 при расчете рыночной стоимости в цену предложения аналогов вносилась понижающая корректировка на выход к красной линии. Дело в том, что данные объекты оценки не имеют прямого выхода на красную линию, только через соседние участки, в отличие от аналогов. Корректировка вносилась по данным справочника Статриэлт

← → ↺ statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2089-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2020-goda



Помочь объявлению Мои объявления **Базы недвижимости** Статистика рынка Для оценки Освоение poses Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Красную линию земельных участков - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2020 г.)

- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета Статриэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные здания коммерческого назначения	0,69	0,80	0,74
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,67	1,10	1,03
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,84	0,99	0,91
4	Сельскохозяйственного назначения (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,75	0,96	0,85
5	Сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории (по отношению к участку, смежному с подъездной дорогой с твердым покрытием)	0,68	0,99	0,83

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2089-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

Площадь земельного участка

Корректировка связана с тем, что удельная стоимость объектов с большей площадью ниже удельной стоимости малых объектов. Размер корректировки определен согласно Справочнику оценщика недвижимости 2018 под редакцией Л. А. Лейфера

Таблица

Земельные участки под офисно-торговую застройку и объекты рекреации (коммерческого назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-0,3	>3
объект оценки	<0,1	1,00	1,14	1,28	1,44	1,51
	0,1-0,5	0,88	1,00	1,12	1,26	1,32
	0,5-1,0	0,78	0,90	1,00	1,13	1,18
	1,0-0,3	0,70	0,79	0,89	1,00	1,05
	>3	0,66	0,76	0,85	0,95	1,00

Таблица

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

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Разрешенное использование земельного участка

Все объекты сопоставимы по данному фактору.

Инженерные коммуникации

Объект оценки оценивается, как условно свободный от коммуникаций. Размер корректировки определен согласно Справочнику оценщика недвижимости 2018 под редакцией Л. А. Лейфера

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,22	1,19	1,26
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,16	1,23

Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,20	1,16	1,25
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,19	1,28
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,14	1,25

Наличие ветхих строений

Корректировка вносилась по данным Статриэлт. При наличии на участке аналоге ветхих строений, либо построек под снос (исходя из планируемого использования участка).

← → ⌂ statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2078-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2020-goda

Ассоциация
развития рынка недвижимости
Статриэлт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке
Отзывы и предложения

на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2020 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета Статриэлт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения и/или выкупа у собственников	0,81	0,94	0,88

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2078-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

На форму, возможность застройки индивидуальным объектом.

Корректировка вносилась по данным Статриэлт.

statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2092-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelno-uchastka-i-panora...

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2020 г.)

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета **СтарРиелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,71	0,90	0,81
С панорамным видом на окрестность	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,08	1,23	1,15
	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особые объекты природного ландшафта	1,11	1,37	1,23

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2092-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelno-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

Стоимость кв. м. объекта оценки определялась как средневзвешенное откорректированных цен 1 кв. м. объектов-аналогов. Расчет весов для скорректированной единицы сравнения каждого аналога рассчитывался следующим образом:

Для каждого аналога определялась сумма по модулю величин внесенных корректировок (сумма аналога). Для этого относительные корректировки переводятся в абсолютные через умножение относительной корректировки на единицу сравнения аналога до внесения корректировки. Далее суммируются суммы модулей корректировок по всем аналогам (общая сумма). Далее для каждого аналога определялось частное от деления общей суммы к сумме количества внесенных ненулевых корректировок аналога, т.е. общая сумма / сумма аналога, что дает частное 1. Полученные значения снова складывались, что дает сумму 2 и вес определялся как отношение частное 1 к сумме 2.

Далее рассчитывается произведение веса аналога на величину скорректированной единицы сравнения аналога, и полученные значения суммируются по всем использованным для расчета аналогам.

Расчет коэффициента вариации

Рассчитанное значение стоимости, принимается в качестве стоимости 1 кв. м. при условии, что выборка значений стоимости аналогов однородна. Степень однородности выборки значений стоимости аналогов характеризуется величиной коэффициента вариации, который рассчитывается по формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{r=1}^k \left(C_r^{n\odot} - \frac{\sum_{r=1}^k C_r^{n\odot}}{k} \right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{r=1}^k C_r^{n\odot}}{k}}$$

Расчет справедливой стоимости земельного участка приведен в следующей таблице.

Таблица 22. Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:50:310203:33,
16:50:310203:23

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	кв. м.	-	47 700	134 000	60 000
Цена предложения единицы сравнения	руб./кв. м.	-	1 199	970	767
<i>Корректировка на уторговывание</i>	[%]	-	-24,70%	-24,70%	-24,70%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./кв. м.	-	903	731	577
Вид права	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	903	731	577
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	903	731	577
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	-	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	903	731	577
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	903	731	577
Местоположение <i>Корректировка</i> Скорректированная цена	Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Московский р-н, ул. Северо-Западная, д.14	Татарстан респ., Зеленодольский район, Промышленная Площадка Индустриальный Парк М7 территория	Татарстан респ., Зеленодольский район, Осиново село	Татарстан респ., Верхнеуслонский район, Набережно-Морквашское сельское поселение
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв. м.	-	903	731	577
Физические характеристики	<i>Общая площадь, кв. м.</i>	16 575,0	47 700	134 000,0	60 000
Скорректированная цена	<i>Корректировка</i>	-	15%	39%	31%
Физические характеристики <i>Корректировка</i> Скорректированная цена <i>Корректировка</i> Скорректированная цена Экономические характеристики	<i>Коммуникации</i>	по границе	по границе	по границе	по границе
	<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%
	Наличие ИРД	нет	нет	нет	нет
	<i>Корректировка</i>	-	0%	0%	0%
	[%]	-	15,0%	39,0%	31,0%
	руб./кв. м.	-	1 038	1 015	756
	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Разрешенное использование	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0%
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	1 038	1 015	756
Общая валовая коррекция Весовой коэффициент Средневзвешенная стоимость Рыночная стоимость	-	-	39,7%	63,7%	55,7%
	-	-	0,375236	0,299811	0,324953
	руб./кв. м.	940			
	руб.	15 577 784			
К.н.16:50:310203:3	9920 кв.м.	9 323 174	Руб.		
К.н. 16:50:310203:23	6655 кв.м.	6 254 609	Руб.		

Таблица 23. Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:50:010215:445

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	кв. м.	-	1 680	1 400	1 500
Цена предложения единицы сравнения	руб./кв. м.	-	8 869	9 929	13 333
Корректировка на уторговывание	[%]	-	-21,20%	-21,20%	-21,20%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./кв. м.	-	6 989	7 824	10 507
Вид права	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	6 989	7 824	10 507
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	6 989	7 824	10 507
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	-	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	6 989	7 824	10 507
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	6 989	7 824	10 507
Местоположение Корректировка Скорректированная цена	Адрес	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Аметьево, ул. Дачная	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Габдуллы Тукая ул.	Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Малые Клыки, ул. Дорожная
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв. м.	-	6 989	7 824	10 507

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Физические характеристики	<i>Общая площадь, кв. м.</i>	769,0	1 680	1 400,0	1 500
Скорректированная цена	Корректировка	-	14%	14%	14%
Физические характеристики <i>Корректировка</i> Скорректированная цена <i>Корректировка</i> Скорректированная цена Экономические характеристики	<i>Коммуникации</i>	по границе	по границе	по границе	по границе
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	форма/наличие построек под снос	пригоден для застройки/нет	пригоден для застройки/нет	пригоден для застройки/есть строение под снос	пригоден для застройки/есть строение под снос
	Корректировка	-	0%	-19%	-19%
	[%]	-	14,0%	-5,0%	-5,0%
	руб./кв. м.	-	7 967	7 433	9 981
	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Разрешенное использование	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	7 967	7 433	9 981
Общая валовая коррекция Весовой коэффициент Средневзвешенная стоимость Рыночная стоимость	-	-	35,2%	26,2%	26,2%
	-	-	0,299087	0,350457	0,350457
	руб./кв. м.	8 486			
	руб.	6 525 503			

Таблица 24. Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:50:010215:466, 16:50:010215:467, 16:50:010215:478

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	кв. м.	-	1 680	1 400	1 500
Цена предложения единицы сравнения	руб./кв. м.	-	8 869	9 929	13 333
<i>Корректировка на уторговывание</i>	[%]	-	-21,20%	-21,20%	-21,20%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./кв. м.	-	6 989	7 824	10 507
Вид права	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	6 989	7 824	10 507
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	6 989	7 824	10 507
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	-	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	6 989	7 824	10 507
Условия рынка	Изменение цен во времени	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	(дата предложения)				
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	6 989	7 824	10 507
Местоположение Корректировка Скорректированная цена	Адрес	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Аметьево, ул. Дачная	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Габдуллы Тукая ул.	Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Малые Клыки, ул. Дорожная
	Корректировка	-	-31,0%	-31,0%	-31,0%
	[%]	-	-31,0%	-31,0%	-31,0%
	руб./кв. м.	-	4 822	5 398	7 250
Физические характеристики	Общая площадь, кв. м.	295,0	1 680	1 400,0	1 500
Скорректированная цена	Корректировка	-	14%	14%	14%
Физические характеристики Корректировка Скорректированная цена Корректировка Скорректированная цена Экономические характеристики	Коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	форма/наличие построек под снос	форма и площадь не пригодны для индивидуальной застройки/нет	пригоден для застройки/нет	пригоден для застройки/есть строение под снос	пригоден для застройки/есть строение под снос
	Корректировка	-	-19,00%	-34,39%	-34,39%
	[%]	-	-5,0%	-20,4%	-20,4%
	руб./кв. м.	-	4 581	4 298	5 771
	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Разрешенное использование	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0%
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	4 581	4 298	5 771
Общая валовая коррекция Весовой коэффициент Средневзвешенная стоимость Рыночная стоимость	-	-	57,2%	72,6%	72,6%
	-	-	0,358682	0,320659	0,320659
	руб./кв. м.	4 872			
	руб.	1 437 214			
К.н. 16:50:010215:466	38 кв.м.	185 133,00	Руб.		
К.н. 16:50:010215:467	230 кв.м.	1 120 539,00	Руб.		
К.н. 16:50:010215:478	27кв.м.	131 542,00	Руб.		

Таблица 25. Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:50:011703:164

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	кв. м.	-	1 680	1 400	1 500
Цена предложения единицы сравнения	руб./кв. м.	-	8 869	9 929	13 333
<i>Корректировка на уторговывание</i>	[%]	-	-21,20%	-21,20%	-21,20%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./кв. м.	-	6 989	7 824	10 507
Вид права	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	6 989	7 824	10 507
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	6 989	7 824	10 507
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	-	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	6 989	7 824	10 507
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
<i>Корректировка</i>	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	6 989	7 824	10 507
Местоположение <i>Корректировка</i> Скорректированная цена	Адрес	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Аметьево, ул. Дачная	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Габдуллы Тукая ул.	Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Малые Клыки, ул. Дорожная
	<i>Корректировка</i>	-	0,0%	0,0%	0,0%
	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв. м.	-	6 989	7 824	10 507
Физические характеристики	<i>Общая площадь, кв. м.</i>	1 649,0	1 680	1 400,0	1 500
Скорректированная цена	Корректировка	-	0%	0%	0%
Физические характеристики <i>Корректировка</i> Скорректированная цена <i>Корректировка</i> Скорректированная цена Экономические характеристики	<i>Коммуникации</i>	по границе	по границе	по границе	по границе
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	форма/наличие построек под снос	пригоден для застройки/нет	пригоден для застройки/нет	пригоден для застройки/есть строение под снос	пригоден для застройки/есть строение под снос
	Корректировка	-	0%	-19%	-19%
	[%]	-	0,0%	-19,0%	-19,0%
	руб./кв. м.	-	6 989	6 337	8 510
	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Разрешенное использование	коммерческое	коммерческое	коммерческое	коммерческое
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0%
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	6 989	6 337	8 510

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая валовая коррекция Весовой коэффициент Средневзвешенная стоимость Рыночная стоимость	-	-	21,2%	40,2%	40,2%
	-	-	0,395669	0,302165	0,302165
	руб./кв. м.	7 252			
	руб.	11 958 037			
доля в праве 2100/21757		1 154 197,64			
Понижающий коэффициент на долю в праве		0,93			
Рыночная стоимость прав, руб.		1 073 404,00			

Таблица 26. Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:210101:62, 16:24:210101:59, 16:24:210101:60

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	кв. м.	-	530	1 000	600
Цена предложения единицы сравнения	руб./кв. м.	-	1 604	1 300	1 667
Корректировка на уторговывание	[%]	-	-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./кв. м.	-	1 455	1 179	1 512
Вид права	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	1 455	1 179	1 512
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	1 455	1 179	1 512
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	-	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют	Обременения отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	1 455	1 179	1 512
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	1 455	1 179	1 512
Местоположение Корректировка Скорректированная цена	Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево, просп. Молодежный.	Татарстан респ., Лаишевский район, Травкино деревня	Татарстан респ., Лаишевский район, Тарлаши село, ул. Украина, 29А	Татарстан респ., Лаишевский район, Сапуголи село, Озерная ул.
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	[%]	-	0,0%	0,0%	0,0%
	руб./кв. м.	-	1 455	1 179	1 512
Физические	Общая				

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
характеристики	площадь, кв. м.	5 416,0	530	1 000,0	600
Скорректированная цена	Корректировка	-	-13%	-13%	-13%
Физические характеристики <i>Корректировка</i> Скорректированная цена <i>Корректировка</i> Скорректированная цена Экономические характеристики	Коммуникации	по границе	по границе	по границе	скважина на участке, остальные по границе
	Корректировка	-	0%	0%	-12,3%
	форма/наличие построек под снос	пригоден для застройки/нет	пригоден для застройки/нет	пригоден для застройки/нет	пригоден для застройки/нет
	Корректировка	-	0%	0%	0%
	[%]	-	-13,0%	-13,0%	-25,3%
	руб./кв. м.	-	1 266	1 026	1 129
	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
	Корректировка	-	0,0%	0,0%	0,0%
	Разрешенное использование	жилое	жилое	жилое	жилое
Корректировка	[%]	-	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв. м.	-	1 266	1 026	1 129
Общая валовая коррекция Весовой коэффициент	-	-	22,3%	22,3%	34,6%
	-	-	0,359217	0,359217	0,281566
	руб./кв. м.	1 141			
Средневзвешенная стоимость Рыночная стоимость	руб.	6 179 853			
К.н. 16:24:210101:62	2753 кв.м.	3 141 273,00	Руб.		
К.н. 16:24:210101:59	1363 кв.м.	1 555 233,00	Руб.		
К.н. 16:24:210101:60	1300 кв.м.	1 483 347,00	Руб.		

5.6. Определение рыночной стоимости зданий и помещений сравнительным подходом (метод прямого сравнения продаж)

Основой применения сравнительного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о предложениях аналогичных объектов недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению с оцениваемым объектом), при предположении, что сделка произойдет при сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по важнейшим элементам сравнения. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;

анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;

согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

5.6.1. Выбор объектов-аналогов для объекта оценки

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов коммерческой недвижимости. При сравнительном анализе стоимости Объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных Интернет - сайтов и т.п.), именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по основным количественным качественным характеристикам с Объектом оценки.

Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников. Копии интернет страниц коммерческих предложений приведены в Приложении настоящего Отчета.

Описание объектов-аналогов приведено в следующей таблице:

Таблица 27. Описание объектов-аналогов офисных, административных помещений

Характеристика сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_170.9_m_2238828792	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_106_kv.m_2234493692	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_435_m_1176592769
Адрес объекта	Республика Татарстан, Казань, ул. Академика Губкина, 40А р-н Советский	Республика Татарстан, Казань, Коллективная ул., 27	Республика Татарстан, Казань, Московская ул., 11
Цена предложения, руб.	6 500 000	4 200 000	12 000 000
Стоимость предложения за 1 кв.м. руб	38 034	39 623	27 586
Общая площадь, кв.м.	170,9	106	435
Этаж расположения	цоколь	цоколь	4
Состояние отделки	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Отдельный вход	есть	есть	нет
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное
Тип	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение

Таблица 28. Описание объектов-аналогов производственно-складских объектов

Характеристика сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/259335839/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/262538025/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/267470770/
Адрес объекта	Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Победилово, Отары жилмассив, ул. Волжская	Татарстан респ., Верхний Услон село, ул. Чехова, 33Б	Татарстан респ., Зеленодольск, Футбольная ул., 10
Цена предложения, руб.	30 000 000	4 500 000	18 964 000
Стоимость предложения за 1 кв.м. руб	6 000	7 377	7 288
Общая площадь, кв.м.	5000	610	2602
Тип объекта	здание	здание	здание
Состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Электричество	есть	есть	есть
Назначение	склад	склад	склад

Таблица 29. Описание объектов-аналогов жилых домов, домовладений

Характеристика сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/262232366/	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/263210569/	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/241799908/
Адрес объекта	Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Юдино, Новороссийская ул.	Татарстан респ., Лаишевский район, Бима село, ул. Новостройка	Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, ул. Кырлай, 4/8
Цена предложения, руб.	8 500 000	8 900 000	7 710 000
Стоимость предложения за 1 кв.м. руб	20 936	12 899	17 603
Общая площадь, кв.м.	406	690	438
Этаж расположения	здание	здание	здание
Состояние отделки	хорошее	требуется кап. ремонта	хорошее
Отдельный вход	основные коммуникации	основные коммуникации	основные коммуникации
Назначение	Жилое	Жилое	Жилое

Таблица 30. Описание объектов-аналогов административных зданий

Характеристика сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/265565765/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/265228449/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/202524252/
Адрес объекта	Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Адмиралтейская слобода, ул. Клары Цеткин, 22	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Московская ул., 58	Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Ягодная слобода, Проточная ул., 8
Цена предложения, руб.	140 000 000	85 000 000	169 000 000
Стоимость предложения за 1 кв.м. руб	40 000	62 135	40 118
Общая площадь, кв.м.	3500	1368	4212,6
Этаж расположения	здание	здание	здание
Состояние отделки	удовл.	хорошее	хорошее
Отдельный вход	есть	есть	есть
Назначение	Административное здание	Административное здание	Административное здание

5.6.2. Выбор единицы и элементов сравнения

В качестве единиц сравнения могут выступать какие-либо общие единицы, с помощью которых возможно измерение объекта. Единицей сравнения объекта оценки и объектов-аналогов является 1 кв. м, как общепринятые величины на рынке объектов, аналогичных оцениваемому. Данные единицы сравнения используются покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже зданий, где в большинстве случаев указывается стоимость за 1 кв. м (www.rosrealt.ru, realty.dmir.ru, www.cian.ru, www.avito.ru), а также аналитические статьи.

5.6.3. Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость. В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны быть проанализированы в обязательном порядке:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;

условия продажи;

условия рынка;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта;

экономические характеристики;

вид использования и (или) зонирование;

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки могут вноситься как:

процентные к единице сравнения;

абсолютные к единице сравнения.

Формула расчета скорректированной единицы сравнения:

$Цп = Цд * (1 + K\%)$ или $Цп = Цд + Ка$, где

Цп – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) после применения корректировки.

Цд – скорректированная величина единицы сравнения (скорректированная цена) до применения корректировки;

K% - относительная корректировка в %;

$(1 + K\%)$ – корректирующий коэффициент;

Ка - абсолютная корректировка в руб./ед. сравнения;

5.6.4. Расчет рыночной стоимости с применением метода сравнения продаж

В процессе расчетов применимы следующие корректировки к рассматриваемым аналогам:

Различие в имущественных правах

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

В настоящем Отчете корректировка по данному фактору равна нулю, так как и в отношении объектов-аналогов и в отношении оцениваемых объектов имеется полное право собственности на объект недвижимости (владение, распоряжение и пользование).

Условия финансирования

Данная корректировка отражает изменение рыночной стоимости за объект оценки в зависимости от условий финансирования сделки. Условия финансирования сделки с объектом оценки и с объектами-аналогами типичны для данного сектора рынка - за счет собственных средств; безналичный платеж; без рассрочки оплаты. Величина корректировки равна 0%.

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. Величина корректировки в данном случае равна 0%.

Корректировка на дату продажи

Найденные аналоги отражают ситуацию на рынке недвижимости на дату оценки, корректировка равна 0%.

Корректировка на уторговывание

Скидка на отличие цены предложения от цены сделки при продаже была определена согласно сборнику «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера 2016, корректировка применялась в зависимости от развитости рынка:

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 30

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	11%	26%
1.2 Специализированные высокочассовые складские объекты	18%	11%	25%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	11%	25%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	14%	30%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	11%	24%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	15%	9%	21%
1.2 Специализированные высокочассовые складские объекты	15%	10%	21%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	16%	10%	22%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	13%	28%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16%	9%	22%

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 93

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	10,1%	23,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	9,8%	22,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	9,7%	22,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	12,0%	27,2%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	8,1%	19,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,2%	18,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,2%	7,9%	18,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,1%	23,7%

6.1.4. Жилые дома. Неактивный рынок

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

Таблица 123

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	14,1%	13,2%	15,1%
2. Дома	13,0%	12,3%	13,7%
3. Таунхаусы	12,6%	11,9%	13,3%
4. Коттеджи	13,5%	12,6%	14,4%

Корректировка на площадь объекта.

Корректировка связана с тем, что удельная стоимость объектов с большей площадью ниже удельной стоимости малых объектов. Размер корректировки определен согласно сборнику «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера 2016-2020:

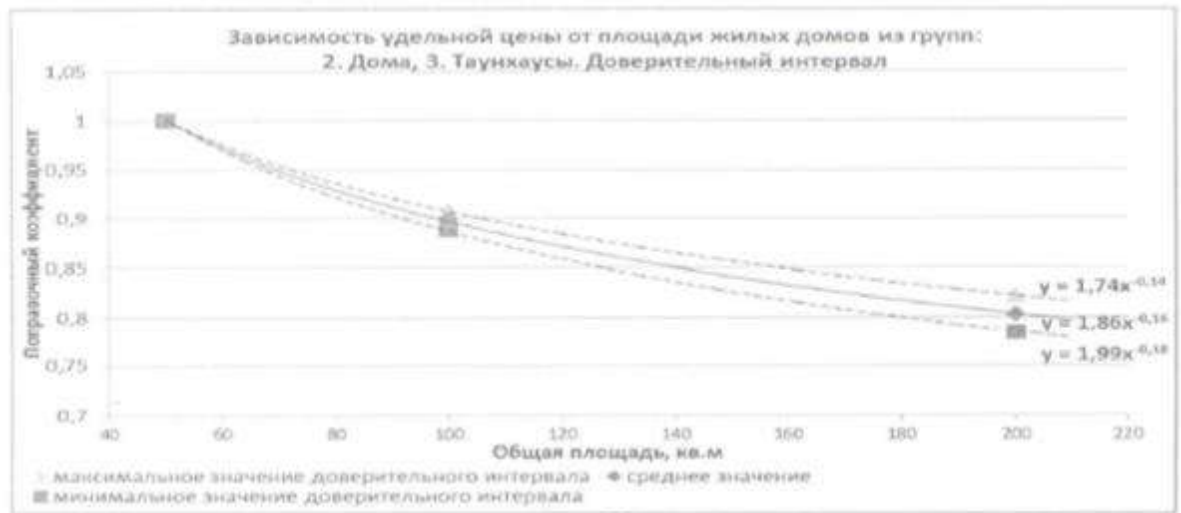


Рис. 98

Размер корректировки для домов рассчитывалась как деление полученного удельного значения стоимости объекта оценки на стоимость объекта-аналога по приведенной выше формуле ($y=1.86 \cdot x^{-0,16}$).

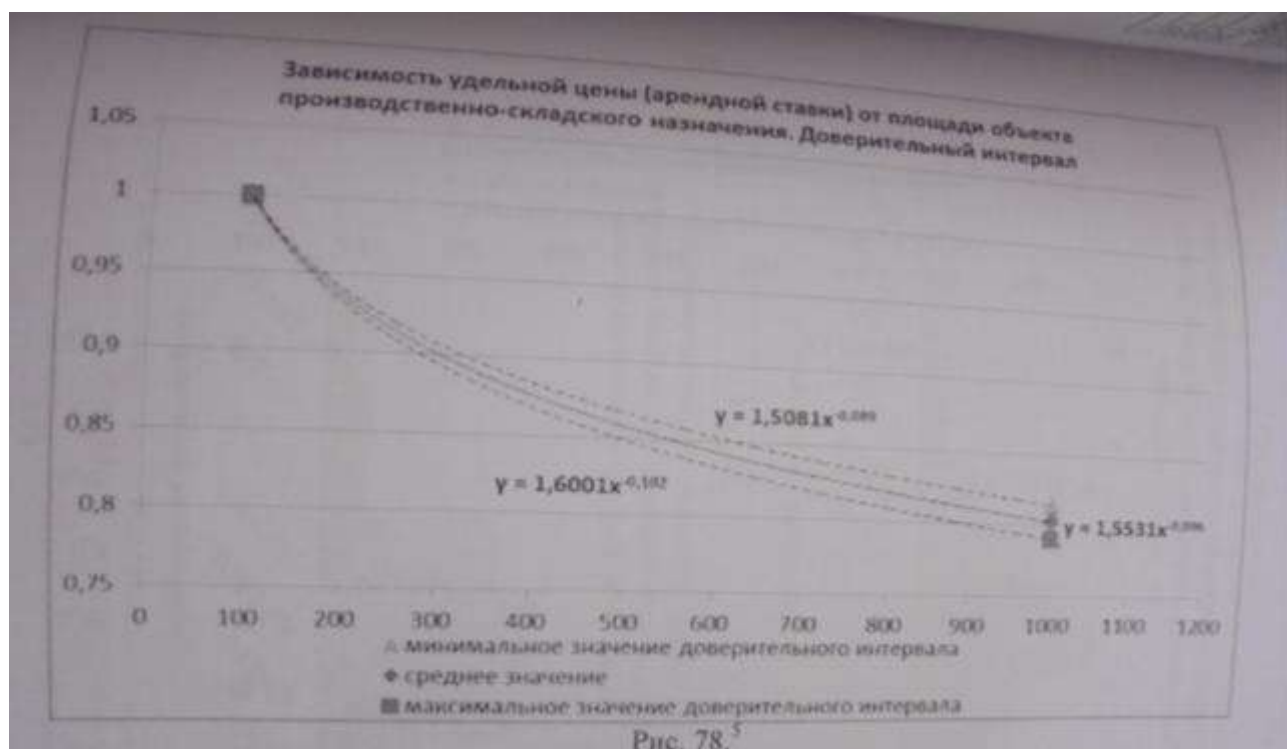
Зависимости

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для цен объектов офисно-торгового назначения,
расположенных в городах с различной численностью**



Рис. 60⁵

Размер корректировки для административных объектов рассчитывалась как деление полученного удельного значения стоимости объекта оценки на стоимость объекта-аналога по приведенной выше формуле ($y=1.5836 \cdot x^{-0,129}$).



Размер корректировки для производственно-складских объектов рассчитывалась как деление полученного удельного значения стоимости объекта оценки на стоимость объекта-аналога по приведенной выше формуле ($y = 1,5531 \cdot x^{-0,096}$).

Корректировка на местоположение

Местоположение сопоставимо, введение корректировки не требуется.

Корректировка на состояние/потребность в ремонте

Размер корректировки получен согласно сборнику «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера 2016-2020:

Для административных объектов

Таблица 93

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,80	0,80	0,65
	требуется косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Для жилого дома, потребность в ремонте

**Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов**

Таблица 90

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи			
Отношение удельной цены жилого дома, требующего капитального ремонта, к удельной цене такого же жилого дома со свежим ремонтом	0,73	0,65	0,80
Отношение удельной цены жилого дома, требующего косметического ремонта, к удельной цене такого же жилого дома со свежим ремонтом	0,86	0,81	0,91

Корректировка на этаж

Размер корректировки получен согласно сборнику «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера 2020:

подхода города-миллионника по состоянию на июль 2020 г.
**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 71

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,68	0,70

Корректировка на наличие отдельного входа

Размер корректировки получен согласно сборнику «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера 2020:

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 75

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

Корректировка на тип объектов

Размер корректировки получен согласно сборнику «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера 2020:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

128

Введение прочих корректировок не требуется ввиду сопоставимости объектов.

Оценка проведена на допущении, что при оценке зданий, обеспеченность зданий объектов оценки и зданий аналогов земельным участком сопоставима, так как в силу ограниченности рынка по многим объектам не удалось получить достоверную информацию об обеспеченности участком.

При оценке объекта: нежилого здания с к.н. 16:24:210101:2889 после расчета стоимости 1 кв.м. домовладения была вычислена доля улучшений, элементов благоустройства в стоимости домовладений. По данным Статриэлт следующие значения.

← → ↺ statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/186-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano...

Статриэлт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке
Отзывы и предложения

на Благоустройство участка - корректировки на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки индивидуальных домов (опубликовано 17.01.2020 г.)

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилих, дачных, садовых) домов на Благоустройство участка (газая, бассейн, дорожки, площадки, тротуар, газон, цветники, теплица, оранжерея, навес, садовые насаждения и кустарники, пруд, клумба, беседка, барбекю и пр.) - определены как отношение удельных рыночных цен домовладений (земельный участок совместно с домом, всеми постройками и благоустройством) к ценам домовладений с частичным благоустройством участка и окружающих при прочих аналогичных условиях.
К расчету приняты рыночные цены предложений пар домов, аналогичных по параметрам (местоположение, состояние и окружение дома, общая площадь, состояние отделки и инженерных коммуникаций), отличающихся Благоустройством придомовой территории.
Расчет Статриэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Оценка благоустройства	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Благоустроенное	Участок и придомовая территория обеспечены благоустроенными в очень хорошем состоянии дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, каменным или стальным забором и другими элементами благоустройства (газон, декоративные деревья, пруд, беседка, спортивная площадка и другие)	1,03	1,12	1,07
2	Частично благоустроенное	Участок и придомовая территория частично обеспечены дорожками и площадками, элементами озеленения земельного участка, подъездной дорогой, забором			1,00
3	Неблагоустроенное	Участок и придомовая территория не благоустроены, либо запущены, либо элементы благоустройства изношены	0,93	0,97	0,95
4	Благоустроенный сад	Наличие благоустроенного сада (плодовые, декоративные деревья, кустарники, цветники) / отсутствие	1,00	1,06	1,03

<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/186-korrektirovki-individualnykh-domov-opublikovano-17-01-2020-g/2025-na-blagoustrojstvo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2020-goda>

Большинство аналогов предлагаются на продажу с улучшениями на участке (веранды, хоз.постройки и т.п.) Так как наш объект капитальный, применялось максимальное значение 1,12 или $1/1,12 = 0,8929$ или 0,1071. Зная площадь объекта и стоимость 1 кв.м. домовладения вычислили стоимость доп.улучшения участка.

На коммуникации

Не требуется, объекты сопоставимы.

Принт-скрины приведены в приложении к отчету.

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right), \text{ где}$$

D – удельный вес, %,

Q – суммарное отклонение,

q – отклонение по данному аналогу,

n – количество аналогов.

Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом представлен в следующей таблице

Таблица 31. Расчет рыночной стоимости объекта с кадастровым номером 16:50:011708:98
сравнительным подходом

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость предложения за 1 кв.м. руб		38 034	39 623	27 586
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		38 034	39 623	27 586
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		38 034	39 623	27 586
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-16,9	-16,9	-16,9
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		31 606	32 926	22 924
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		31 606	32 926	22 924
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 72/10	Республика Татарстан, Казань, ул. Академика Губкина, 40А р-н Советский	Республика Татарстан, Казань, Коллективная ул., 27	Республика Татарстан, Казань, Московская ул., 11
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		31 606	32 926	22 924
Техническое состояние помещения	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Корректировка, %		-15	0	-15
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		26 865	32 926	19 486
Общая площадь, кв.м.	210	170,9	106	435
Корректировка, %		-3	-8	10
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		26 161	30 147	21 405
Отдельный вход	есть	есть	есть	нет
Корректировка, %		0	0	16
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		26 161	30 147	24 894
Этаж расположения	За исключением лестничной клетки, остальные помещения расположены на 2 этаже	цоколь	цоколь	4
Корректировка, %		11,5	11,5	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		29 169	33 614	24 894
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	46	37	58
Промежуточный показатель		0,673	0,739	0,588
Весовые коэффициенты	%	33,67%	36,93%	29,40%
Цена с учетом удельного веса		9 821	12 413	7 319
Средневзвешенная стоимость за единицу площади, руб. (с учетом НДС)	29 553			
Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб. (с учетом НДС)	6 206 209			

Таблица 32. Расчет рыночной стоимости объекта с кадастровым номером 16:50:011705:208
сравнительным подходом

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость предложения за 1 кв.м. руб		38 034	39 623	27 586
Обстоятельства совершения	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
сделки				
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		38 034	39 623	27 586
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		38 034	39 623	27 586
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-16,9	-16,9	-16,9
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		31 606	32 926	22 924
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		31 606	32 926	22 924
Местоположение	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56	Республика Татарстан, Казань, ул. Академика Губкина, 40А р-н Советский	Республика Татарстан, Казань, Коллективная ул., 27	Республика Татарстан, Казань, Московская ул., 11
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		31 606	32 926	22 924
Техническое состояние помещения	Хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Корректировка, %		0	18	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		31 606	38 853	22 924
Общая площадь, кв.м.	39,4	170,9	106	435
Корректировка, %		21	14	36
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		38 192	44 144	31 249
Отдельный вход	Нет	есть	есть	нет
Корректировка, %		-14	-14	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		32 845	37 964	31 249
Этаж расположения	цоколь	цоколь	цоколь	4
Корректировка, %		0	0	-10,3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		32 845	37 964	28 031
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	52	63	64
Промежуточный показатель		0,709	0,648	0,643
Весовые коэффициенты	%	35,45%	32,42%	32,14%
Цена с учетом удельного веса		11 643	12 306	9 008
Средневзвешенная стоимость за единицу площади, руб. (с учетом НДС)	32 957			
Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб. (с учетом НДС)	1 298 520			

Таблица 33. Расчет рыночной стоимости объекта с кадастровым номером 16:50:011705:201 сравнительным подходом

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость предложения за 1 кв.м. руб		38 034	39 623	27 586
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		38 034	39 623	27 586
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		38 034	39 623	27 586
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-16,9	-16,9	-16,9

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		31 606	32 926	22 924
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		31 606	32 926	22 924
Местоположение	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	Республика Татарстан, Казань, ул. Академика Губкина, 40А р-н Советский	Республика Татарстан, Казань, Коллективная ул., 27	Республика Татарстан, Казань, Московская ул., 11
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		31 606	32 926	22 924
Техническое состояние помещения	Хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Корректировка, %		0	18	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		31 606	38 853	22 924
Общая площадь, кв.м.	160,2	170,9	106	435
Корректировка, %		1	-5	14
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		31 871	36 837	26 077
Отдельный вход	Нет	есть	есть	нет
Корректировка, %		-14	-14	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		27 409	31 680	26 077
Этаж расположения	1	цоколь	цоколь	4
Корректировка, %		28	28	14,9
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		35 084	40 551	29 962
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	60	82	46
Промежуточный показатель		0,681	0,562	0,757
Весовые коэффициенты	%	34,06%	28,10%	37,84%
Цена с учетом удельного веса		11 949	11 393	11 339
Средневзвешенная стоимость за единицу площади, руб. (с учетом НДС)	34 681			
Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб. (с учетом НДС)	5 555 973			

Таблица 34. Расчет рыночной стоимости объекта с кадастровым номером 16:50:011705:215 сравнительным подходом

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость предложения за 1 кв.м. руб		38 034	39 623	27 586
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		38 034	39 623	27 586
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		38 034	39 623	27 586
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-16,9	-16,9	-16,9
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		31 606	32 926	22 924
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		31 606	32 926	22 924
Местоположение	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	Республика Татарстан, Казань, ул. Академика Губкина, 40А р-н Советский	Республика Татарстан, Казань, Коллективная ул., 27	Республика Татарстан, Казань, Московская ул., 11
Корректировка, %		0	0	0

Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		31 606	32 926	22 924
Техническое состояние помещения	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Корректировка, %		0	18	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		31 606	38 853	22 924
Общая площадь, кв.м.	339,1	170,9	106	435
Корректировка, %		-8	-14	3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		28 932	33 441	23 673
Отдельный вход	Нет	есть	есть	нет
Корректировка, %		-14	-14	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		24 882	28 759	23 673
Этаж	2	цоколь	цоколь	4
Корректировка, %		11,5	11,5	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		27 743	32 067	23 673
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	51	74	20
Промежуточный показатель		0,650	0,489	0,861
Весовые коэффициенты	%	32,50%	24,43%	43,06%
Цена с учетом удельного веса		9 018	7 834	10 194
Средневзвешенная стоимость за единицу площади, руб. (с учетом НДС)	27 047			
Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб. (с учетом НДС)	9 171 475			

Таблица 35. Расчет рыночной стоимости объекта с кадастровым номером 16:50:011705:136 сравнительным подходом

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость предложения за 1 кв.м. руб		38 034	39 623	27 586
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		38 034	39 623	27 586
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		38 034	39 623	27 586
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-16,9	-16,9	-16,9
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		31 606	32 926	22 924
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		31 606	32 926	22 924
Местоположение	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56	Республика Татарстан, Казань, ул. Академика Губкина, 40А р-н Советский	Республика Татарстан, Казань, Коллективная ул., 27	Республика Татарстан, Казань, Московская ул., 11
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		31 606	32 926	22 924
Техническое состояние помещения	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Корректировка, %		0	18	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		31 606	38 853	22 924
Общая площадь, кв.м.	343,8	170,9	106	435
Корректировка, %		-9	-14	3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		28 881	33 382	23 631
Отдельный вход	Нет	есть	есть	нет
Корректировка, %		-14	-14	0

Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		24 838	28 708	23 631
Этаж	6	цоколь	цоколь	4
Корректировка, %		11,5	11,5	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		27 694	32 010	23 631
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	51	74	20
Промежуточный показатель		0,649	0,488	0,863
Весовые коэффициенты	%	32,46%	24,40%	43,13%
Цена с учетом удельного веса		8 991	7 811	10 193
Средневзвешенная стоимость за единицу площади, руб. (с учетом НДС)	26 994			
Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб. (с учетом НДС)	9 280 694			

Таблица 36. Расчет рыночной стоимости объекта с кадастровым номером 16:50:011705:158 сравнительным подходом

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость предложения за 1 кв.м. руб		38 034	39 623	27 586
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		38 034	39 623	27 586
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		38 034	39 623	27 586
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-16,9	-16,9	-16,9
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		31 606	32 926	22 924
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		31 606	32 926	22 924
Местоположение	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56	Республика Татарстан, Казань, ул. Академика Губкина, 40А р-н Советский	Республика Татарстан, Казань, Коллективная ул., 27	Республика Татарстан, Казань, Московская ул., 11
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		31 606	32 926	22 924
Техническое состояние помещения	хорошее	хорошее	удовлетворительное	хорошее
Корректировка, %		0	18	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		31 606	38 853	22 924
Общая площадь, кв.м.	683,5	170,9	106	435
Корректировка, %		-16	-21	-6
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		26 431	30 550	21 626
Отдельный вход	Нет	есть	есть	нет
Корректировка, %		-14	-14	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		22 731	26 273	21 626
Этаж	7	цоколь	цоколь	4
Корректировка, %		11,5	11,5	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		25 345	29 294	21 626
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	59	82	23
Промежуточный показатель		0,640	0,499	0,862
Весовые коэффициенты	%	31,98%	24,93%	43,08%
Цена с учетом удельного веса		8 106	7 304	9 317
Средневзвешенная стоимость за	24 727			

единицу площади, руб. (с учетом НДС)				
Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб. (с учетом НДС)	16 901 145			

Таблица 37. Расчет рыночной стоимости объекта с кадастровым номером 16:50:010215:53 сравнительным подходом

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость предложения за 1 кв.м. руб		40 000	62 135	40 118
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		40 000	62 135	40 118
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		40 000	62 135	40 118
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-16,9	-16,9	-16,9
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		33 240	51 634	33 338
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		33 240	51 634	33 338
Местоположение	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Адмиралтейская слобода, ул. Клары Цеткин, 22	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Московская ул., 58	Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Ягодная слобода, Проточная ул., 8
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		33 240	51 634	33 338
Техническое состояние помещения	хорошее	удовл.	хорошее	хорошее
Корректировка, %		18	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		39 223	51 634	33 338
Общая площадь, кв.м.	2339,2	3500	1368	4212,6
Корректировка, %		5	-7	8
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		41 316	48 181	35 966
Отдельный вход	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		41 316	48 181	35 966
Тип объекта	Здание	здание	здание	здание
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		41 316	48 181	35 966
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	40	24	25
Промежуточный показатель		0,546	0,734	0,720
Весовые коэффициенты	%	27,30%	36,69%	36,01%
Цена с учетом удельного веса		11 277	17 678	12 953
Средневзвешенная стоимость за единицу площади, руб. (с учетом НДС)	41 908			
Рыночная стоимость единого объекта, полученная сравнительным подходом, руб. (с учетом НДС)	98 031 743			
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	6 525 503			
Рыночная стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, руб. (с учетом НДС)	91 506 240			

Таблица 38. Расчет рыночной стоимости объекта с кадастровым номером 16:24:210101:1311, 16:24:210101:2889 сравнительным подходом

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость предложения за 1 кв.м. руб		20 936	12 899	17 603
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		20 936	12 899	17 603
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		20 936	12 899	17 603
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-13,7	-13,7	-13,7
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		18 068	11 131	15 191
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		18 068	11 131	15 191
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с/п Габишевское, с.Габишево, проспект Молодежный, д.27.	Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Юдино, Новороссийская ул.	Татарстан респ., Лаишевский район, Бима село, ул. Новостройка	Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, ул. Кырлай, 4/8
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		18 068	11 131	15 191
Техническое состояние помещения	хорошее	хорошее	требуется кап. ремонта	хорошее
Корректировка, %		0	25	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		18 068	13 914	15 191
Общая площадь, кв.м.	488,4	406	690	438
Корректировка, %		-3	6	-2
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		17 541	14 705	14 929
Коммуникации	основные коммуникации	основные коммуникации	основные коммуникации	основные коммуникации
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		17 541	14 705	14 929
Тип объекта	Здание	здание	здание	здание
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		17 541	14 705	14 929
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	17	44	15
Промежуточный показатель		0,783	0,419	0,798
Весовые коэффициенты	%	39,13%	20,96%	39,91%
Цена с учетом удельного веса		6 864	3 083	5 958
Средневзвешенная стоимость за единицу площади, руб. (НДС не облагается)	15 904			
Рыночная стоимость единого объекта, полученная сравнительным подходом, руб. (НДС не облагается)	7 767 635			
Рыночная стоимость земельного участка под зданием, руб.	3 141 273			
Рыночная стоимость дома к.н. 16:24:210101:1311, полученная сравнительным подходом, руб. (НДС не облагается)	4 626 362			
Доля стоимости элемента благоустройства от стоимости домовладения за 1 кв.м. согласно	0,1071			

статриэлт				
Рыночная стоимость нежилого здания к.н. 16:24:210101:2889, полученная сравнительным подходом, руб. (с НДС)	38 155,00			

Таблица 39. Расчет рыночной стоимости объекта с кадастровым номером 16:50:310203:33, 16:50:310203:23 сравнительным подходом

Характеристика сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость предложения за 1 кв.м. руб		6 000	7 377	7 288
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 000	7 377	7 288
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		6 000	7 377	7 288
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-26	-26	-26
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		4 440	5 459	5 393
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		4 440	5 459	5 393
Местоположение	Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14.	Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Победилово, Отары жилмассив, ул. Волжская	Татарстан респ., Верхний Услон село, ул. Чехова, 33Б	Татарстан респ., Зеленодольск, Футбольная ул., 10
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		4 440	5 459	5 393
Техническое состояние помещения	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		4 440	5 459	5 393
Общая площадь, кв.м.	11312,8	5000	610	2602
Корректировка, %		-8	-24	-13
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		4 105	4 124	4 684
Отдельный вход	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		4 105	4 124	4 684
Тип объекта	Здание	здание	здание	здание
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв. м.		4 105	4 124	4 684
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	34	50	39
Промежуточный показатель		0,728	0,590	0,682
Весовые коэффициенты	%	36,38%	29,52%	34,10%
Цена с учетом удельного веса		1 494	1 217	1 597
Средневзвешенная стоимость за единицу площади, руб. (с учетом НДС)	4 308			
Рыночная стоимость единого объекта, полученная сравнительным подходом, руб. (с учетом НДС)	48 737 145			

Рыночная стоимость земельных участков, руб.	15 577 784			
Рыночная стоимость двух объектов, полученная сравнительным подходом , руб. (с учетом НДС)	33 159 361			
Рыночная стоимость объекта: Нежилое здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 818-Б2, лит Б2., руб.	17 869 087,00			
Рыночная стоимость объекта: Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 818-Б1, лит Б1., руб.	15 290 273,00			

5.7. Определение рыночной стоимости объектов недвижимости доходным подходом (метод прямой капитализации)

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который состоит в том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения средств с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемое здание рассматривается в первую очередь как объект, целью функционирования которого должно являться получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данных объектов недвижимости.

В настоящем отчете с учетом доступной информации для вынесения решения о стоимости Объекта, полученной с применением доходного подхода, использовался метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации переводит величину годового дохода в показатель стоимости недвижимости, при этом стоимость (V) определяется путем деления дохода (I) на коэффициент капитализации (R):

$$V = \frac{I}{R}$$

Определение стоимости объекта на базе общего коэффициента капитализации (Ro) выполняется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R_0}$$

где NOI - чистый операционный доход (ЧОД).

5.7.1. Основные этапы метода

Определение потенциального валового дохода (ПВД) на основе анализа деятельности аналогичных доходных объектов, действующих цен и тарифов на рынке аренды и определение оптимальной (рыночной) ставки арендной платы.

Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных платежей.

Определение действительного (эффективного) валового дохода (ДВД) путем уменьшения потенциального дохода на величину неполной загрузки.

Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости на основании анализа фактических (типичных) издержек на аналогичных объектах.

Определение чистого операционного дохода (ЧОД или NOI) путем уменьшения действительного валового дохода на величину издержек.

Расчет коэффициента капитализации.

Расчет стоимости объекта недвижимости путем деления величины чистого операционного дохода (потока доходов) на коэффициент капитализации.

5.7.2. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

В качестве дохода от эксплуатации объекта недвижимости рассматривается арендная плата за помещения. За размер арендной платы принимается средняя рыночная арендная ставка для аналогичных помещений и условий эксплуатации.

Определение потенциального валового дохода может быть осуществлено двумя вариантами:

Все доходы для оцениваемого объекта прогнозируются на основе арендной платы для помещений аналогичного функционального назначения. В рамках данного подхода проводится анализ рынка с целью установления арендных ставок для типов помещений, которые бы являлись сопоставимыми с оцениваемыми помещениями. Для устранения разницы между объектами-аналогами и объектом оценки, необходимо произвести корректировки так, чтобы аналог был настолько похожим на оцениваемый объект, насколько это возможно.

Данный вариант расчета наиболее оправдан для объектов, не обремененных долгосрочными договорами аренды.

Другим способом получения потенциального валового дохода может быть использование информации, предоставленной владельцем доходоприносящего объекта недвижимости. На основании фактических данных о полученных от эксплуатации объекта доходах за прошедший период и применяемых на момент оценки арендных ставках можно сделать прогноз о доходе за рассматриваемый предстоящий период.

Данный вариант расчета наиболее оправдан для объектов, обремененных долгосрочными договорами аренды или для объектов, имеющих историю сдачи в аренду на рыночных условиях.

Применительно к оцениваемым помещениям расчет потенциального валового дохода производился по первому варианту.

Расчет арендных ставок выполнен с применением метода сравнения рыночных продаж.

Применение метода сравнения продаж включает в себя следующую последовательность действий:

подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

определение единиц сравнения и проведение анализа по каждой единице;

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;

определение по каждому из элементов корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;

расчет рыночной стоимости прав на объект оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании баз данных по сдаче в аренду недвижимости, размещенных в сети интернет.

В качестве единицы сравнения для помещений выбрана ставка аренды предложения сопоставимого объекта за один квадратный метр в год. Коммерческие условия договоров аренды: Ставка аренды указана в рублях, без учета коммунальных расходов, с учетом НДС. К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную ставку аренды объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами, аналогичными оцениваемому.

В ходе анализа рынка были отобраны аналоги (информация приведена ниже), наиболее сопоставимые с объектом оценки по основным элементам сравнения:

Относящимся к факторам стоимости:

месторасположению;

целевому назначению и текущему использованию;

качественным и количественным характеристикам: площади, наличию коммуникаций, конструктивным характеристикам и техническому состоянию.

Относящимся к характеристикам сделок:

условиям финансирования (расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств на дату продажи);

условиям платежа (платеж денежными средствами);

обстоятельствам совершения сделки (объекты представлены на открытом рынке в форме публичной оферты);

изменению цен на коммерческую недвижимость за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Описание аналогов приведено в следующей таблице.

Таблица 40. Описание объектов-аналогов административных помещений

Характеристика сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_68_m_2268656817	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_17_m_2294805527	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_15_m_2243840264
Местонахождение	Республика Татарстан, Казань, ул. Мазита Гафури, 50	Республика Татарстан, Казань, Бухарская ул., 89	Республика Татарстан, Казань, Сибирский тракт, 34к12 р-н Советский
Стоимость ставки аренды (руб/кв.м./год, с учетом НДС) без коммунальных платежей	6 600	5 712	6 000
Арендная площадь, кв.м.	68,0	17,0	15,0
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата аренды (предложения аренды)	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Этаж расположения	2	2	3
Состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Отдельный вход	Нет	Нет	Нет
Назначение	Офисное	Офисное	Офисное

Таблица 41. Описание объектов-аналогов административных зданий

Характеристика сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/198793132/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/267053670/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/267476862/
Местонахождение	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Габдуллы Тукая ул., 86	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, ул. Карла Маркса, 15	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Габдуллы Тукая ул., 26А
Стоимость ставки аренды (руб/кв.м./год, с учетом НДС) без коммунальных платежей	8 400	12 000	12 000
Арендная площадь, кв.м.	503,5	730,0	689,2
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата аренды (предложения аренды)	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Этаж расположения	1	1	1
Состояние отделки	удовлетворительное, под чистовую отделку	удовлетворительное, под чистовую отделку	удовлетворительное, под чистовую отделку
Назначение	Административное	Административное	Административное

Таблица 42. Описание объектов-аналогов индустриальных объектов

Характеристика сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/258581854/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/257261086/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/245801322/
Местонахождение	Татарстан респ., Высокогорский район, Чернышевская деревня, ул. Рябиновая	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Автосервисная ул., 23А	Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Юдино, Революционная ул., 78
Стоимость ставки аренды (руб/кв.м./год, с учетом НДС) без коммунальных платежей	1 440	1 372	1 275
Арендная площадь, кв.м.	600,0	3 500,0	5 523,9
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата аренды (предложения аренды)	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Этаж расположения	1	1	1
Состояние отделки	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское

Обоснование корректировок цен объектов-аналогов.

В процессе расчетов применимы следующие корректирующие поправки к рассматриваемым аналогам.

Скидка на отличие цены предложения от цены сделки при продаже была определена согласно сборнику «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера 2016:

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 30

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	11%	26%
1.2 Специализированные высокочастотные складские объекты	18%	11%	25%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	11%	25%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	14%	30%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	11%	24%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	15%	9%	21%
1.2 Специализированные высокочастотные складские объекты	15%	10%	21%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	16%	10%	22%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	13%	28%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16%	9%	22%

**Границы расширенного интервала значений
скидки на торг**

Таблица 93

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,9%	10,1%	23,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	9,8%	22,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	15,9%	9,7%	22,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,6%	12,0%	27,2%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,9%	8,1%	19,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,2%	18,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,2%	7,9%	18,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,9%	10,1%	23,7%

9.1.1. Активный рынок

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

Таблица 90

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

Корректировка на местоположение

Местоположение всех объектов сопоставимо, введение корректировки не требуется.

Корректировка на площадь объекта.

Корректировка связана с тем, что удельная стоимость объектов с большей площадью ниже удельной стоимости малых объектов. Размер корректировки определен согласно сборнику «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера 2020:

Для индустриальных объектов

Матрица коэффициентов

Таблица 52

Площадь, кв. м		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,08
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

Для административных объектов

Арендная ставка

Площадь, кв.м		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,88	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Корректировка на наличие отдельного входа

Размер корректировки получен согласно сборнику «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера 2020:

**Значения корректирующих коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 75

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

Корректировка на состояние

Размер корректировки получен согласно сборнику «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера 2020:

Таблица 93

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,80	0,80	0,65
	требуется косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

На коммуникации

Объекты сопоставимы по коммуникациям.

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right), \text{ где}$$

D – удельный вес, %,

Q – суммарное отклонение,

q – отклонение по данному аналогу,

n – количество аналогов.

Расчет рыночно обоснованной ставки арендной платы за помещения Объекта оценки

Таблица 43. Расчет ставки арендной платы для помещения с кадастровым номером 16:50:011705:208

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость ставки аренды (руб/кв.м./год) с учетом НДС		6 600	5 712	6 000
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 600	5 712	6 000
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 600	5 712	6 000
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-8,9	-8,9	-8,9
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Дата аренды (предложения)	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Корректировка, %		0	0	0

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Местонахождение	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	Республика Татарстан, Казань, ул. Мазита Гафури, 50	Республика Татарстан, Казань, Бухарская ул., 89	Республика Татарстан, Казань, Сибирский тракт, 34к12 р-н Советский
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Отдельный вход	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Этаж расположения	цоколь	2	2	3
Корректировка, %		-10,3	-10,3	-10,3
Скорректированная стоимость, руб.		5 393	4 668	4 903
Техническое состояние помещения	Хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		18	18	18
Скорректированная стоимость, руб.		6 364	5 508	5 786
Арендуемая площадь, кв.м.	39,4	68	17	15
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 364	5 508	5 786
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	26,9	26,9	26,9
Весовые коэффициенты	%	33,33%	33,33%	33,33%
Цена с учетом удельного веса		2121,37	1835,95	1928,51
Средневзвешенная стоимость ставки аренды без коммунальных платежей, руб./кв.м./год, с учетом НДС	5 886			

Таблица 44. Расчет ставки арендной платы для помещения с кадастровым номером 16:50:011705:201

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость ставки аренды (руб/кв.м./год) с учетом НДС		6 600	5 712	6 000
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 600	5 712	6 000
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 600	5 712	6 000
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-8,9	-8,9	-8,9
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Дата аренды (предложения)	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Корректировка, %		0	0	0

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Местонахождение	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	Республика Татарстан, Казань, ул. Мазита Гафури, 50	Республика Татарстан, Казань, Бухарская ул., 89	Республика Татарстан, Казань, Сибирский тракт, 34к12 р-н Советский
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Отдельный вход	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Этаж расположения	1	2	2	3
Корректировка, %		-8,14	-8,14	-8,14
Скорректированная стоимость, руб.		5 523	4 780	5 021
Техническое состояние помещения	Хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		18	18	18
Скорректированная стоимость, руб.		6 517	5 640	5 925
Арендуемая площадь, кв.м.	160,2	68	17	15
Корректировка, %		-6	-6	-6
Скорректированная стоимость, руб.		6 126	5 302	5 569
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	26,9	26,9	26,9
Весовые коэффициенты	%	33,33%	33,33%	33,33%
Цена с учетом удельного веса		2042,10	1767,35	1856,46
Средневзвешенная стоимость ставки аренды без коммунальных платежей, руб./кв.м./год, с учетом НДС	5 666			

Таблица 45. Расчет ставки арендной платы для помещения с кадастровым номером 16:50:011705:215

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость ставки аренды (руб./кв.м./год) с учетом НДС		6 600	5 712	6 000
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 600	5 712	6 000
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 600	5 712	6 000
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-8,9	-8,9	-8,9
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Дата аренды	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
(предложения)				
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Местонахождение	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	Республика Татарстан, Казань, ул. Мазита Гафури, 50	Республика Татарстан, Казань, Бухарская ул., 89	Республика Татарстан, Казань, Сибирский тракт, 34к12 р-н Советский
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Отдельный вход	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Этаж расположения	2	2	2	3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Техническое состояние помещения	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		18	18	18
Скорректированная стоимость, руб.		7 095	6 140	6 450
Арендуемая площадь, кв.м.	339,1	68	17	15
Корректировка, %		-14	-14	-14
Скорректированная стоимость, руб.		6 102	5 281	5 547
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	26,9	26,9	26,9
Весовые коэффициенты	%	33,33%	33,33%	33,33%
Цена с учетом удельного веса		2033,86	1760,22	1848,97
Средневзвешенная стоимость ставки аренды без коммунальных платежей, руб./кв.м./год, с учетом НДС	5 643			

Таблица 46. Расчет ставки арендной платы для помещения с кадастровым номером 16:50:011705:136

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость ставки аренды (руб./кв.м./год) с учетом НДС		6 600	5 712	6 000
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 600	5 712	6 000
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 600	5 712	6 000
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-8,9	-8,9	-8,9

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Дата аренды (предложения)	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Местонахождение	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56.	Республика Татарстан, Казань, ул. Мазита Гафури, 50	Республика Татарстан, Казань, Бухарская ул., 89	Республика Татарстан, Казань, Сибирский тракт, 34к12 р-н Советский
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Отдельный вход	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Этаж расположения	6	2	2	3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Техническое состояние помещения	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		18	18	18
Скорректированная стоимость, руб.		7 095	6 140	6 450
Арендуемая площадь, кв.м.	343,8	68	17	15
Корректировка, %		-14	-14	-14
Скорректированная стоимость, руб.		6 102	5 281	5 547
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	26,9	26,9	26,9
Весовые коэффициенты	%	33,33%	33,33%	33,33%
Цена с учетом удельного веса		2033,86	1760,22	1848,97
Средневзвешенная стоимость ставки аренды без коммунальных платежей, руб./кв.м./год, с учетом НДС	5 643			

Таблица 47. Расчет ставки арендной платы для помещения с кадастровым номером 16:50:011705:158

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость ставки аренды (руб./кв.м./год) с учетом НДС		6 600	5 712	6 000
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 600	5 712	6 000
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 600	5 712	6 000
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на уторгование, %		-8,9	-8,9	-8,9
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Дата аренды (предложения)	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Местонахождение	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Лево-Булачная д.56.	Республика Татарстан, Казань, ул. Мазита Гафури, 50	Республика Татарстан, Казань, Бухарская ул., 89	Республика Татарстан, Казань, Сибирский тракт, 34к12 р-н Советский
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Отдельный вход	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Этаж расположения	7	2	2	3
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Техническое состояние помещения	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		18	18	18
Скорректированная стоимость, руб.		7 095	6 140	6 450
Арендуемая площадь, кв.м.	683,5	68	17	15
Корректировка, %		-14	-14	-14
Скорректированная стоимость, руб.		6 102	5 281	5 547
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	26,9	26,9	26,9
Весовые коэффициенты	%	33,33%	33,33%	33,33%
Цена с учетом удельного веса		2033,86	1760,22	1848,97
Средневзвешенная стоимость ставки аренды без коммунальных платежей, руб./кв.м./год, с учетом НДС	5 643			

Таблица 48. Расчет ставки арендной платы для помещения с кадастровым номером 16:50:011708:98

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость ставки аренды (руб./кв.м./год) с учетом НДС		6 600	5 712	6 000
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 600	5 712	6 000
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 600	5 712	6 000

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-8,9	-8,9	-8,9
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Дата аренды (предложения)	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Местонахождение	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 72/10	Республика Татарстан, Казань, ул. Мазита Гафури, 50	Республика Татарстан, Казань, Бухарская ул., 89	Республика Татарстан, Казань, Сибирский тракт, 34к12 р-н Советский
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 013	5 204	5 466
Отдельный вход	есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		16,3	16,3	16,3
Скорректированная стоимость, руб.		6 993	6 052	6 357
Техническое состояние помещения	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 993	6 052	6 357
Арендуемая площадь, кв.м.	210	68	17	15
Корректировка, %		-6	-6	-6
Скорректированная стоимость, руб.		6 573	5 689	5 976
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	31,2	31,2	31,2
Весовые коэффициенты	%	33,33%	33,33%	33,33%
Цена с учетом удельного веса		2191,03	1896,24	1991,85
Средневзвешенная стоимость ставки аренды без коммунальных платежей, руб./кв.м./год, с учетом НДС	6 079			

Таблица 49. Расчет ставки арендной платы для помещения с кадастровым номером 16:50:310203:266, 16:50:310203:355

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость ставки аренды (руб./кв.м./год) с учетом НДС		1 440	1 372	1 275
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		1 440	1 372	1 275
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		1 440	1 372	1 275
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка на уторгование, %		-21,0	-21,0	-21,0
Скорректированная стоимость, руб.		1 138	1 084	1 007
Дата аренды (предложения)	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		1 138	1 084	1 007
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		1 138	1 084	1 007
Местонахождение	Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14	Татарстан респ., Высокогорский район, Чернышевка деревня, ул. Рябиновая	Татарстан респ., Казань, р-н Московский, Автосервисная ул., 23А	Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Юдино, Революционная ул., 78
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		1 138	1 084	1 007
Электричество	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		1 138	1 084	1 007
Техническое состояние помещения	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		1 138	1 084	1 007
Арендная площадь, кв.м.	5216,5 или 6096,3	600	3500	5523,9
Корректировка, %		-2	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		1 115	1 084	1 007
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	23,0	21,0	21,0
Промежуточный показатель		0,646	0,677	0,677
Весовые коэффициенты	%	32,31%	33,85%	33,85%
Цена с учетом удельного веса		360	367	341
Средневзвешенная стоимость ставки аренды без коммунальных платежей, руб./кв.м./год, с учетом НДС	1 068			

Таблица 50. Расчет ставки арендной платы для помещения с кадастровым номером 16:50:010215:53

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость ставки аренды (руб./кв.м./год) с учетом НДС		8 400	12 000	12 000
Обстоятельства совершения сделки	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок	Открытый рынок
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		8 400	12 000	12 000
Условия финансирования	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж	Единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0

Характеристика сравнения	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость, руб.		8 400	12 000	12 000
Спрос/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторгование, %		-19,7	-19,7	-19,7
Скорректированная стоимость, руб.		6 745	9 636	9 636
Дата аренды (предложения)	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021	Декабрь 2021
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 745	9 636	9 636
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 745	9 636	9 636
Местонахождение	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	Татарстан респ., Казань, р- н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Габдуллы Тукая ул., 86	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Центр, ул. Карла Маркса, 15	Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская слобода, Габдуллы Тукая ул., 26А
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 745	9 636	9 636
Тип объекта	здание	здание	здание	здание
Корректировка, %		0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.		6 745	9 636	9 636
Техническое состояние помещения	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка, %		18	18	18
Скорректированная стоимость, руб.		7 959	11 370	11 370
Арендуемая площадь, кв.м.	2339,2	503,5	730	689,2
Корректировка, %		-13	-13	-13
Скорректированная стоимость, руб.		6 925	9 892	9 892
Общая корректировка, рассчитанная по модулю	%	50,7	50,7	50,7
Промежуточный показатель		0,667	0,667	0,667
Весовые коэффициенты	%	33,33%	33,33%	33,33%
Цена с учетом удельного веса		2 308	3 297	3 297
Средневзвешенная стоимость ставки аренды без коммунальных платежей, руб./кв.м./год, с учетом НДС	8 903			

После определения величины арендной ставки рассчитывается валовой доход как произведение полезной площади объекта пригодной для сдачи в аренду, на арендную ставку.

К полученной величине могут добавляться другие доходы, получаемые собственником объекта недвижимости и присущие как неотъемлемая часть самому объекту недвижимости.

В данной оценке оценщики не выявили других доходов, присущих объекту оценки.

5.7.3. Определение действительного валового дохода (ДВД)

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% предназначенных для этого площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости, неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами,

при проведении ремонтных работ в здании в прогнозный период, а также при смене арендаторов. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера средний уровень недозагрузки составляет в зависимости от развитости рынка, ликвидности объекта и типа объекта:

Для индустриальных объектов

7.1.2. Неактивный рынок

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	20%	19%	21%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	22%	21%	24%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	22%	21%	24%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	29%	27%	30%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	20%	22%

Для административных объектов в зависимости от активности рынка

7.2.1. Активный рынок

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 69

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	6,8%	17,9%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	7,0%	18,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,7%	6,3%	17,0%

7.2.2. Неактивный рынок

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 70

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,0%	20,0%	22,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	20,7%	19,7%	21,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,6%	18,6%	20,6%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 71

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,0%	12,5%	29,5%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	20,7%	12,6%	28,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,6%	11,7%	27,5%

Действительный валовой доход равен потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от недозагрузки.

5.7.4. Определение расходов и чистого операционного дохода

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на⁶:

условно постоянные;

условно переменные, или эксплуатационные;

расходы на замещение или резервы.

К условно-переменным расходам относятся расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг:

коммунальные;

на содержание территории;

на текущие ремонтные работы;

заработная плата обслуживающего персонала;

⁶ Оценка недвижимости. Под редакцией А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой. – М.: «Финансы и статистика», 2003.

налоги на заработную плату;

расходы по обеспечению безопасности;

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера средний уровень операционных расходов в зависимости от развитости рынка, ликвидности объекта и типа объекта:

Для индустриальных объектов

7.2.2. Неактивный рынок

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 7

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	21%	20%	22%
1.2 Специализированные высокочастотные складские объекты	21%	20%	22%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	23%	22%	24%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	21%	23%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	20%	22%

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 8

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	21%	14%	28%
1.2 Специализированные высокочастотные складские объекты	21%	14%	28%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	23%	16%	29%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	15%	28%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	14%	28%

Для административных объектов в зависимости от активности рынка

7.3.1. Активный рынок

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,6%	17,1%	18,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высококлассная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 73

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,6%	12,6%	23,4%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4%	23,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	18,4%	12,6%	24,1%

7.3.2. Неактивный рынок

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 74

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,7%	20,7%	22,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	21,5%	20,6%	22,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	22,0%	21,1%	22,9%

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 75

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	21,7%	15,0%	28,4%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	21,5%	15,0%	28,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	22,0%	15,3%	28,7%

5.7.5. Расчет коэффициента капитализации

Согласно «Справочнику оценщика недвижимости» под редакцией Л. А. Лейфера ставка капитализации, с учетом кризиса, составляет в зависимости от развитости рынка, ликвидности объекта и типа объекта:

Для индустриальных объектов:

7.3.2. Неактивный рынок

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 11

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	11,2%	10,4%	12,0%
1.2 Специализированные высокклассные складские объекты	11,3%	10,7%	12,2%
1.3 Объекты, предназначенные для легкого производства	11,4%	10,7%	12,2%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,1%	10,2%	12,0%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 12

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	11,2%	7,9%	14,5%
1.2 Специализированные высокклассные складские объекты	11,3%	8,0%	14,9%
1.3 Объекты, предназначенные для легкого производства	11,4%	8,1%	14,8%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,1%	7,5%	14,7%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	8,1%	14,7%

Для административных объектов в зависимости от активности рынка

7.4.1. Активный рынок

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 76

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,6%	12,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	11,8%	13,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,9%	12,3%	13,5%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 77

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	9,1%	15,2%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	9,5%	15,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,9%	9,8%	16,1%

7.4.2. Неактивный рынок

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 78

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,7%	12,1%	13,3%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	11,9%	13,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,0%	12,4%	13,6%

Границы расширенного интервала значений ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет

Таблица 79

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,7%	8,9%	16,5%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	9,1%	15,9%
3. Высококласная торговая недвижимость	13,0%	9,2%	16,9%

5.7.6. Расчет рыночной стоимости доходным подходом

Расчет рыночной стоимости доходным подходом приведен в следующей таблице.

Таблица 51. Расчет стоимости доходным подходом

Описание объекта	Встроенные помещения 1-го эт. №№17,13,13А,14,15.15А,16,17. назначение: нежилое	Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое	Помещение 1-го этажа №42; 2-го этажа №№9-23, назначение: нежилое	Нежилое здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 818-Б2, лит Б2.	Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 818-Б1, лит Б1.	Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070	Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б.14,14а,15,16,16а,17, назначение: нежилое	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое,	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое
Наименование	Показатель	Показатель	Показатель	Показатель	Показатель	Показатель	Показатель	Показатель	Показатель
Общая площадь помещений, кв. м	160,2	39,4	210,0	6 096,3	5 216,5	2 339,2	339,1	343,8	683,5
Размер арендной ставки за 1 кв. м, с учетом НДС, руб.	5 666	5 886	6 079	1 068	1 068	8 903	5 643	5643	5643
Потенциальный валовый доход, руб.	907 678	231 902	1 276 614	6 510 536	5 570 955	20 826 098	1 913 556	1 940 078	3 857 020
Скидка на недозагрузку	11,70%	11,70%	11,70%	20,00%	20,00%	20,70%	11,70%	11,70%	13,00%
Потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Суммарные потери от недоиспользования и несвоевременного получения платежей, руб.	106 198	27 132	149 364	1 302 107	1 114 191	4 311 002	223 886	226 989	501 413
Действительный валовый доход, руб.	801 480	204 769	1 127 251	5 208 429	4 456 764	16 515 096	1 689 670	1 713 089	3 355 607
Операционные расходы, руб.	162 474	41 510	298 728	1 367 213	1 169 900	4 477 611	447 772	453 978	902 543
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	639 005	163 259	828 523	3 841 216	3 286 863	12 037 485	1 241 898	1 259 111	2 453 065
Ставка капитализации	12,100%	12,100%	12,700%	14,500%	14,500%	12,500%	12,100%	12,100%	12,700%
Рыночная стоимость единого объекта оценки, руб.	5 281 034	1 349 245	6 523 802	26 491 146	22 668 022	96 299 879	10 263 618	10 405 874	19 315 470
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	-	-	-	9 323 174	6 254 609	6 525 503	-	-	-
Рыночная стоимость здания/помещения, руб.	5 281 034	1 349 245	6 523 802	17 167 972	16 413 413	89 774 376	10 263 618	10 405 874	19 315 470

6. Согласование результатов оценки недвижимого имущества. Расчет итоговой стоимости объекта оценки

В соответствии с ФСО №7 «В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

Целью согласования результатов, обычно получаемых с помощью различных методов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого метода в оценке объекта определяются по следующим критериям:

Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца;

Качество и обширность исходной информации, на основе которой проводится анализ;

Способность используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;

Способность учитывать специфические характеристики объекта.

Для окончательного согласования результатов оценки определены весовые коэффициенты результатам оценки, полученным по каждому из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Доходный подход является достаточно точным для оценки стоимости объектов доходной недвижимости. Оценка недвижимости по доходу основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы, она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемых объектов недвижимости.

Недостатком данного подхода является отсутствие достаточно достоверных методов прогнозирования будущих доходов, приносящих оцениваемыми объектами.

Оценщик счел обоснованным придать доходному подходу при определении итоговой рыночной стоимости весовой коэффициент равный 0,5.

Сравнительный подход использует информацию по сравнимым продажам объектов, сравнимых с оцениваемым. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать предпочтения продавцов и покупателей и их реакцию на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток подхода состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется исчерпывающая и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

При использовании сравнительного подхода оценщик обнаружил достаточное количество рыночной информации, таким образом, сравнительному подходу присвоен вес 0,5.

Таблица 52. Расчет итоговой стоимости объектов оценки

п/п	Кадастровый номер	Результат сравнительного подхода, руб.	Результат доходного подхода, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Справедливая стоимость, руб., с НДС
1	16:50:011705:208	1 298 520,00	1 349 245,00	0,5	0,5	1 323 883,00
2	16:50:011705:201	5 555 973,00	5 281	0,5	0,5	5 418 504,00

п/п	Кадастровый номер	Результат сравнительного подхода, руб.	Результат доходного подхода, руб.	Вес сравнительного подхода	Вес доходного подхода	Справедливая стоимость, руб., с НДС
			034,00			
3	16:50:011705:215	9 171 475,00	10 263 618,00	0,5	0,5	9 717 547,00
4	16:50:011705:136	9 280 694,00	10 405 874,00	0,5	0,5	9 843 284,00
5	16:50:011705:158	16 901 145,00	19 315 470,00	0,5	0,5	18 108 308,00
6	16:50:011708:98	6 206 209,00	6 523 802,0	0,5	0,5	6 365 006,00
7	16:50:011703:164	1 073 404,00	-	1		1 073 404,00
8	16:24:210101:1311	4 626 362	-	1		4 626 362,00
9	16:24:210101:2889	38 155,00	-	1		38 155,00
10	16:24:210101:62	3 141 273,00	-	1		3 141 273,00
11	16:24:210101:59	1 555 233,00	-	1		1 555 233,00
12	16:24:210101:60	1 483 347,00	-	1		1 483 347,00
13	16:50:010215:53	91 506 240	89 774 376	0,5	0,5	90 640 308,00
14	16:50:010215:445	6 525 503	-	1	0	6 525 503,00
15	16:50:010215:466	185 133	-	1	0	185 133,00
16	16:50:010215:467	1 120 539	-	1	0	1 120 539,00
17	16:50:010215:478	131 542	-	1	0	131 542,00
18	16:50:310203:266	17 869 087,00	17 167 972	0,5	0,5	17 518 530,00
19	16:50:310203:355	15 290 273,00	16 413 413	0,5	0,5	15 851 843,00
20	16:50:310203:33	9 323 174	-	1	0	9 323 174,00
21	16:50:310203:23	6 254 609	-	1	0	6 254 609,00

7.Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки по состоянию и в ценах на дату оценки 15.12.2021 г., составляет, округленно:

Таблица 53. Результаты оценки объектов оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Наименование актива	Адрес	Рыночная (справедливая) стоимость, руб., с НДС	Рыночная (справедливая) стоимость, руб., без НДС
1	16:50:011705:208	Помещения цокольного эт. №№14-20, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	1 323 883,00	1 103 236
2	16:50:011705:201	Встроенные помещения 1-го эт. №№17,13,13А,14,15,15А,16,17. назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	5 418 504,00	4 515 420
3	16:50:011705:215	Помещения 2-го эт. №№1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Левобулачная д.56	9 717 547,00	8 097 956
4	16:50:011705:136	Встроенные помещения 6-этажа №1-21. Назначение: нежилое,	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	9 843 284,00	8 202 737
5	16:50:011705:158	Встроенные помещения 7-го этажа №№1, 2, 2А, 3-11, 11А, 12-22, 8-го этажа №№1-15, 15А, 15Б, 16-21. Назначение: нежилое	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Левобулачная д.56.	18 108 308,00	15 090 257
		итога		44 411 526,00	37 009 606
1	16:50:011708:98	Помещение 1-го этажа №42; 2-го этажа №№9-23, назначение: нежилое	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Московская, д. 72/10	6 365 006,00	5 304 172,00
2	16:50:011703:164	Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административно-торговое здание, доля в праве 2100/21757	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Московская, д.72/10.	1 073 404,00	1 073 404
		итога		7 438 410,00	6 377 576
1	16:24:210101:1311	Жилой дом, назначение: жилое, инв.№ 7999	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с/п Габишевское, с.Габишево, проспект Молодежный, д.27.	4 626 362,00	4 626 362
2	16:24:210101:2889	Домик охранника, назначение: нежилое, количество этажей 1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Габишевское сельское поселение, с.Габишево.	38 155,00	31 796
3	16:24:210101:62	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево.	3 141 273,00	3 141 273
4	16:24:210101:59	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево, просп.Молодежный.	1 555 233,00	1 555 233
5	16:24:210101:60	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Габишево, просп.Молодежный.	1 483 347,00	1 483 347
		итога		10 844 370,00	10 838 011

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Наименование актива	Адрес	Рыночная (справедливая) стоимость, руб., с НДС	Рыночная (справедливая) стоимость, руб., без НДС
1	16:50:010215:53	Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, , лит.А, инв.№5070	Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12	90 640 308,00	75 533 590
2	16:50:010215:445	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация рестораннымразвлекательного комплекса	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	6 525 503,00	6 525 503
3	16:50:010215:466	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.33	185 133,00	185 133
4	16:50:010215:467	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана д.31/12 (литер А)	1 120 539,00	1 120 539
5	16:50:010215:478	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения	Республика Татарстан г. Казань, ул. Баумана	131 542,00	131 542
		Итого, руб.		98 603 025,00	83 496 307
1	16:50:310203:266	Нежилое здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 818-Б2, лит Б2.	Адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная, д.14.	17 518 530,00	14 598 775
2	16:50:310203:355	Здание (картофелехранилище), назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 818-Б1, лит Б1.	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Северо-Западная.	15 851 843,00	13 209 869
3	16:50:310203:33	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под картофелехранилище	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Московский р-н, ул. Северо-Западная, д.14	9 323 174,00	9 323 174
4	16:50:310203:23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, тер. Северо-западный промышленный район	6 254 609,00	6 254 609

№ п/п	Кадастровый номер объекта	Наименование актива	Адрес	Рыночная (справедливая) стоимость, руб., с НДС	Рыночная (справедливая) стоимость, руб., без НДС
		Итого, руб.		48 948 156	43 386 427
		Итого за все имущество, руб.		210 245 487,00	181 107 927,00

Настоящее заключение о стоимости необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета. Оценка проведена, Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины арендной ставки на дату осуществления фактической сделки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

Генеральный директор
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик



А.А. Шаров

Денисюк Е.Е.

«15» декабря 2021г.

8. Заявление о проведенной оценке (сертификат оценки)

Лицо, нижеподписавшееся, являясь профессиональным оценщиком, настоящим удостоверяет, что:

Все факты, изложенные в настоящем отчете, Оценщиком проверены. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводились анализ, предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и профессиональных навыков, и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми Оценщиком предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки Оценщика.

В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также Оценщик не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами объекта оценки или намеревающихся совершить с ним сделку.

В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Не допускалось вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика, которое могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.

Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по его оценке, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости объекта оценки, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.

Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки, не является аффилированным лицом Заказчика оценки.

Анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке объекта оценки составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерства экономического развития РФ.

В ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал Оценщику существенной профессиональной помощи.

Результат оценки признается действительным на дату оценки.

Генеральный директор
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик



А.А. Шаров

Е.Е. Денисюк

«15» декабря 2021 г.

9. Список используемой литературы

Нормативные материалы

Гражданский кодекс Российской Федерации;

Налоговый кодекс Российской Федерации;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Методические материалы

Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 512 с.;

Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 – 480 с.;

Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р;

Методические рекомендации по определению справедливой стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р;

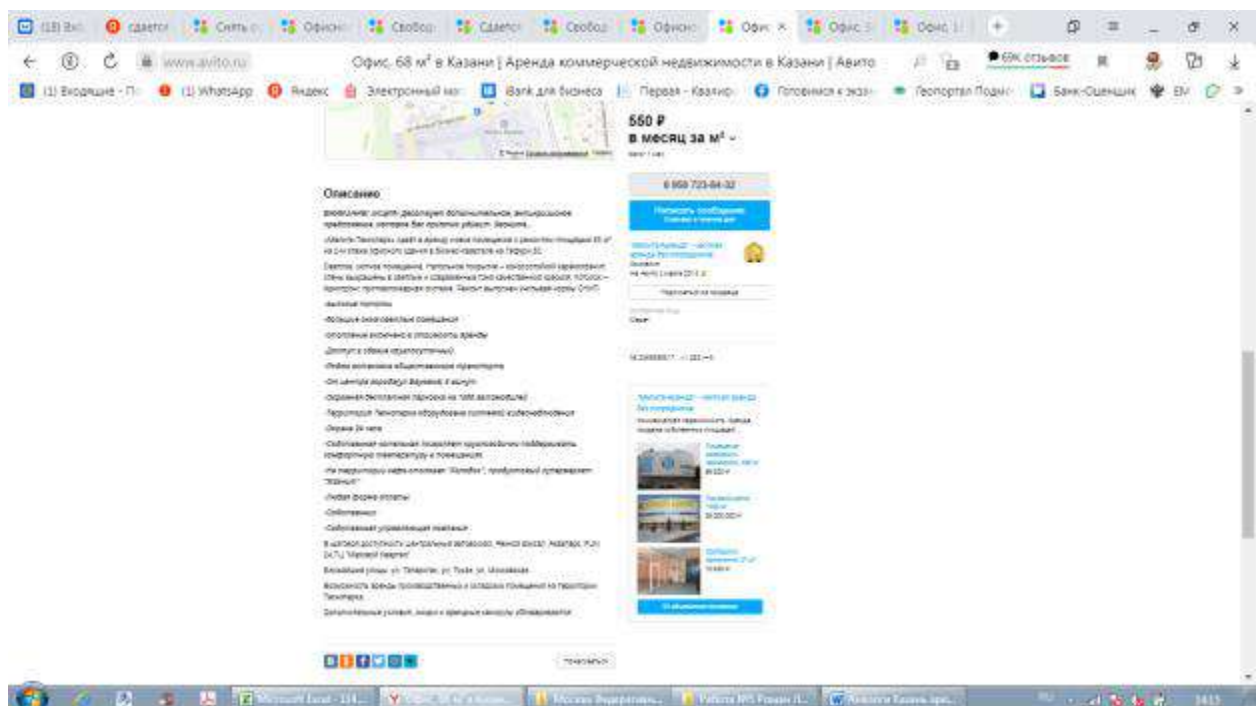
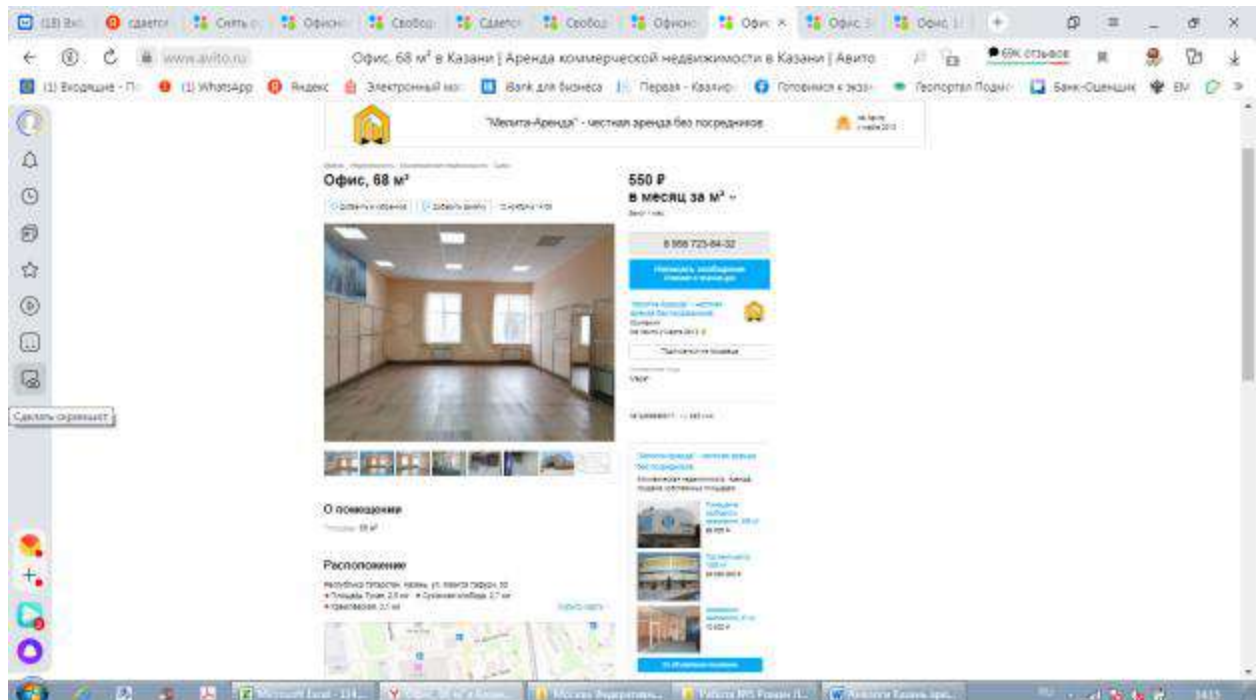
Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404;

Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года N 446;

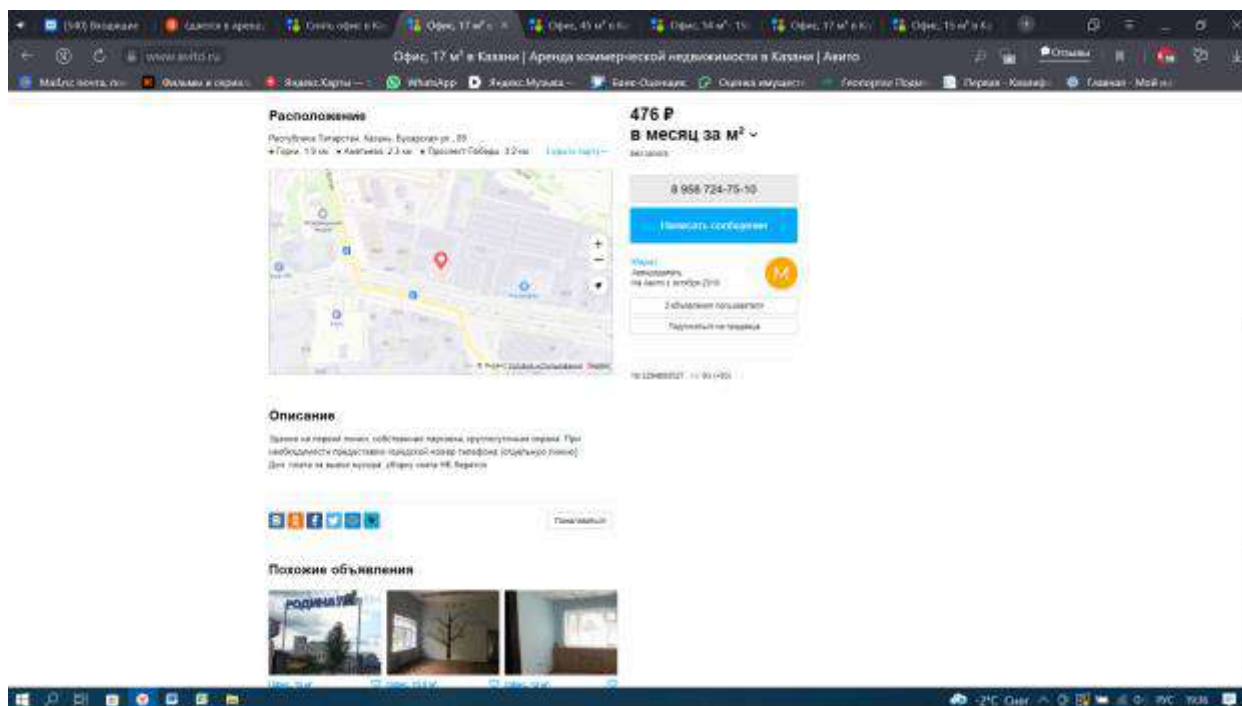
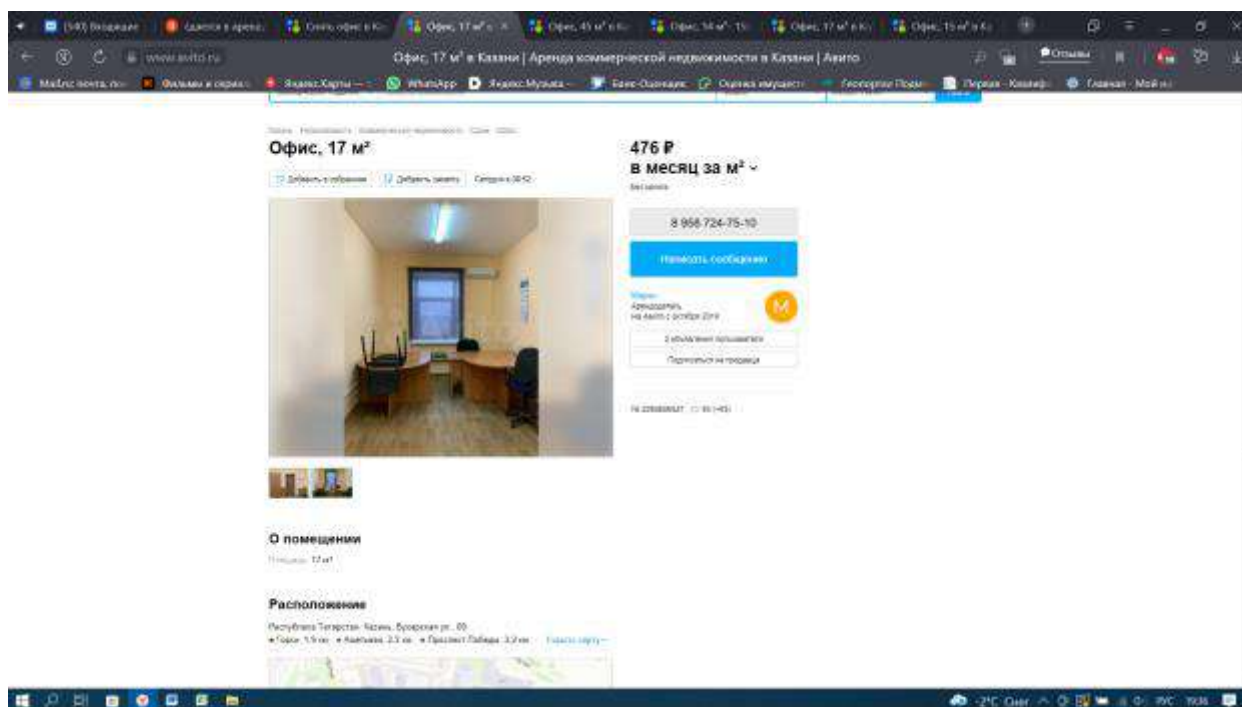
10. Приложения

Принт-скрины объектов-аналогов

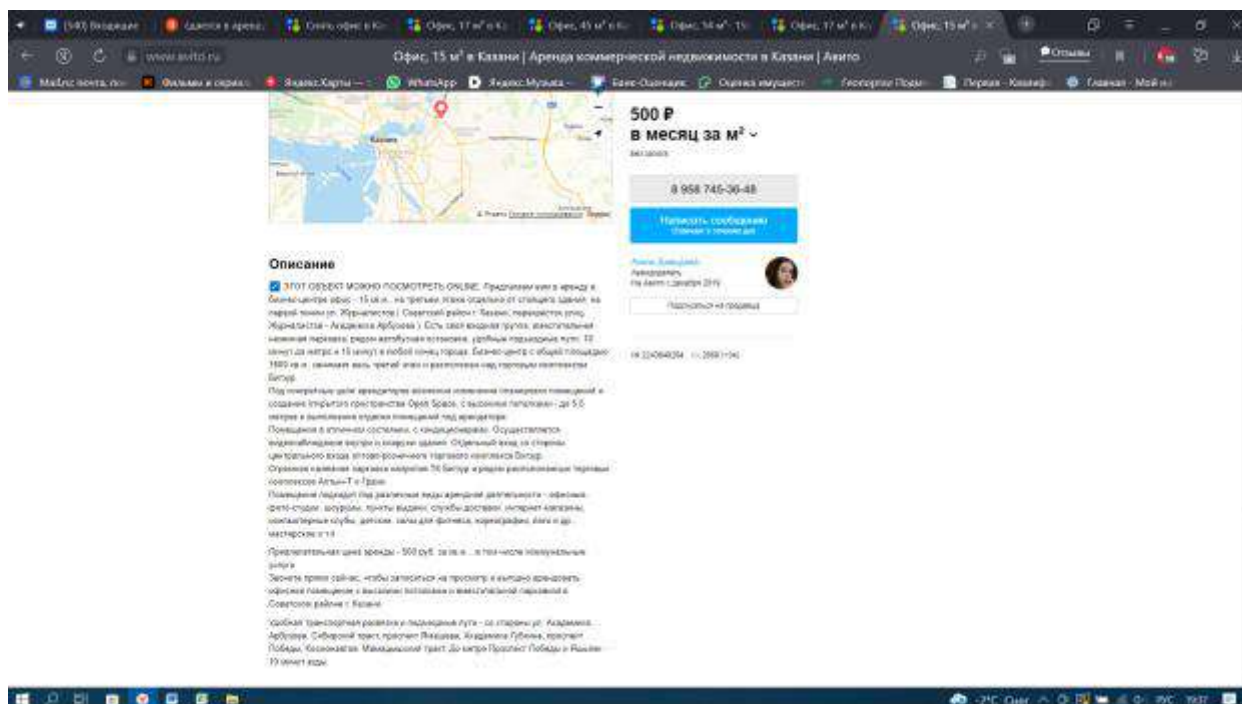
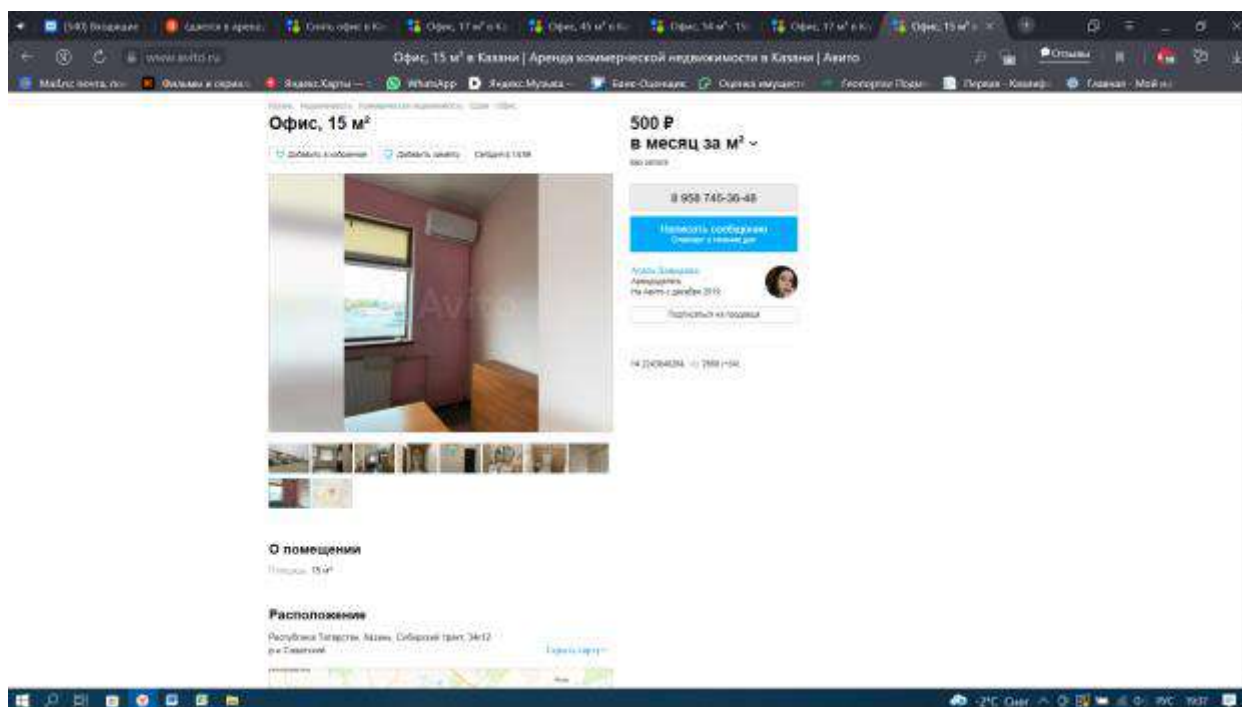
Аналоги аренды



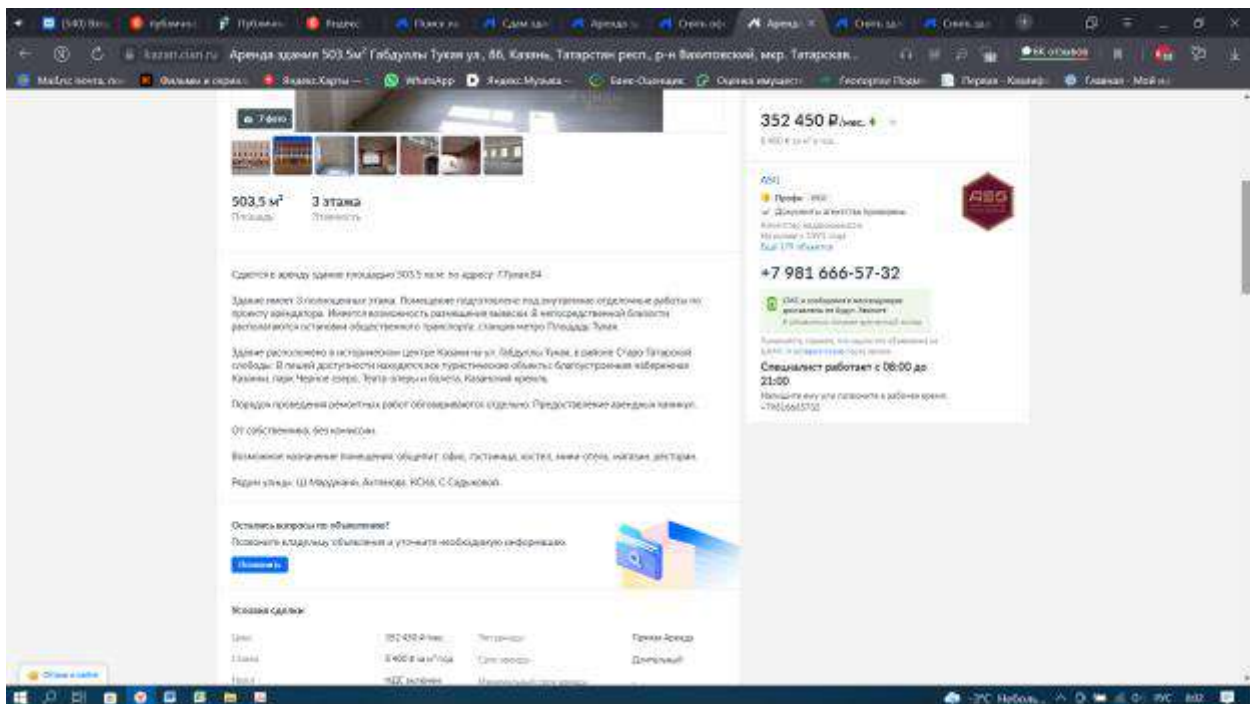
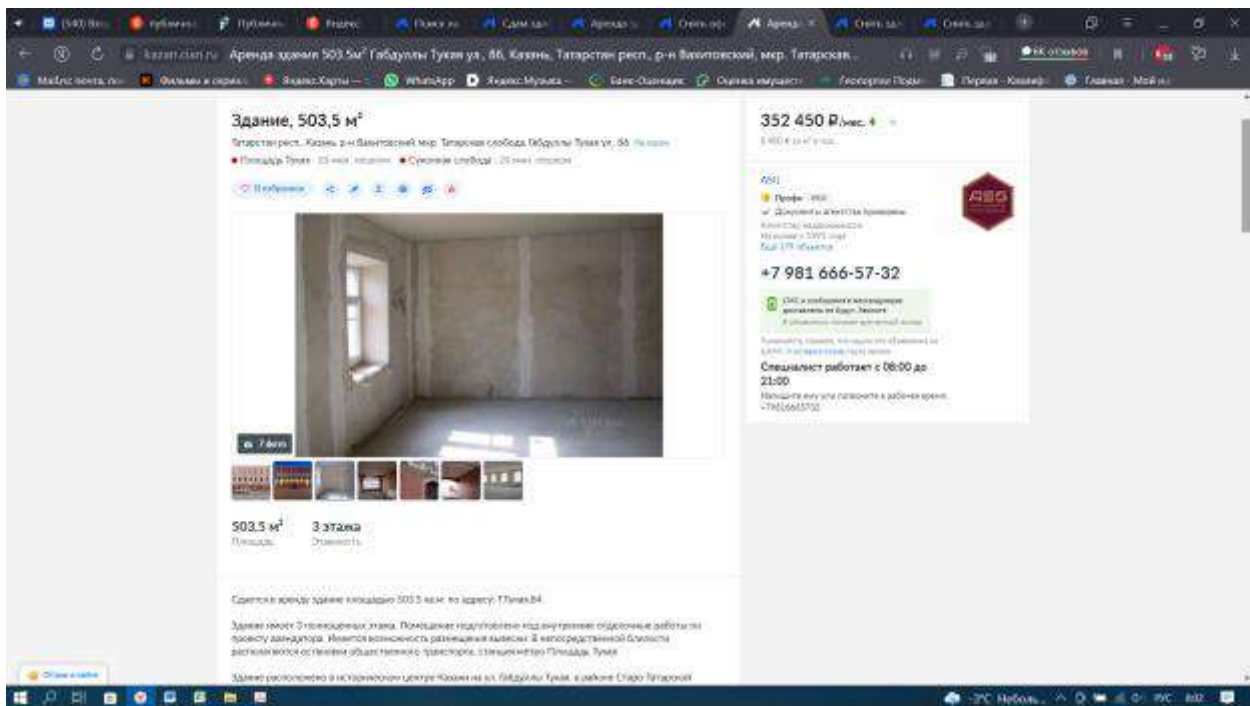
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_68_m_2268656817



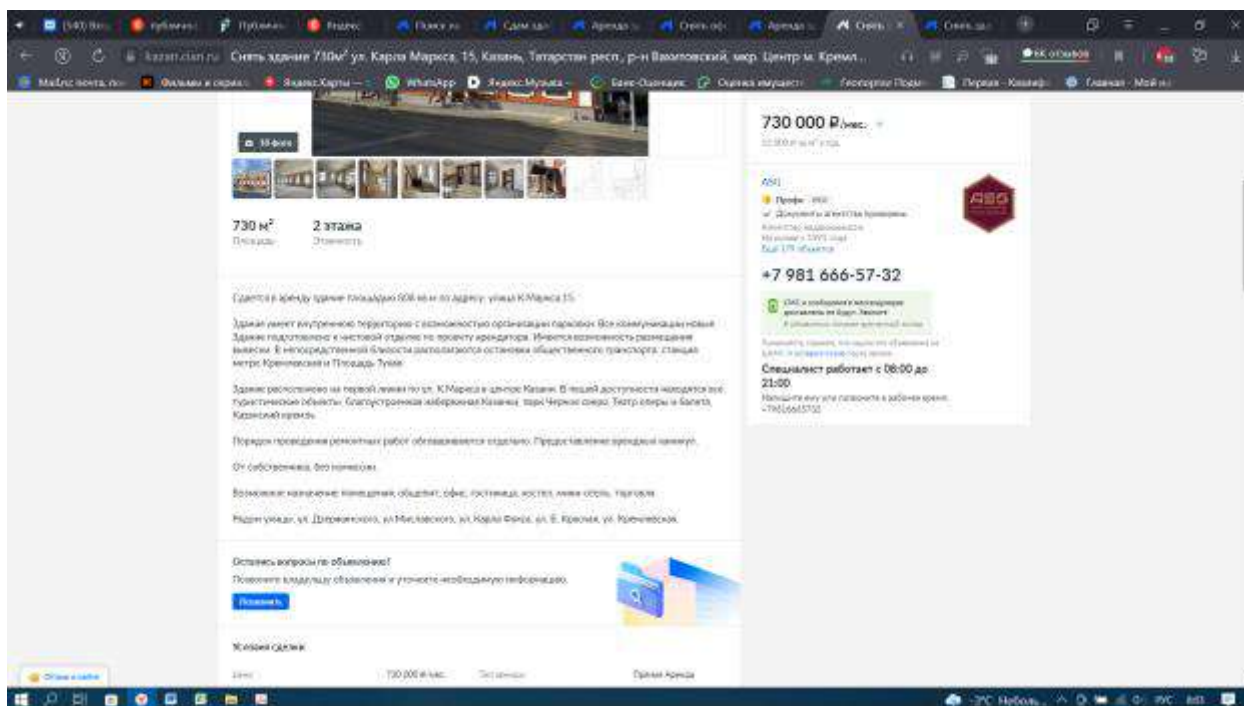
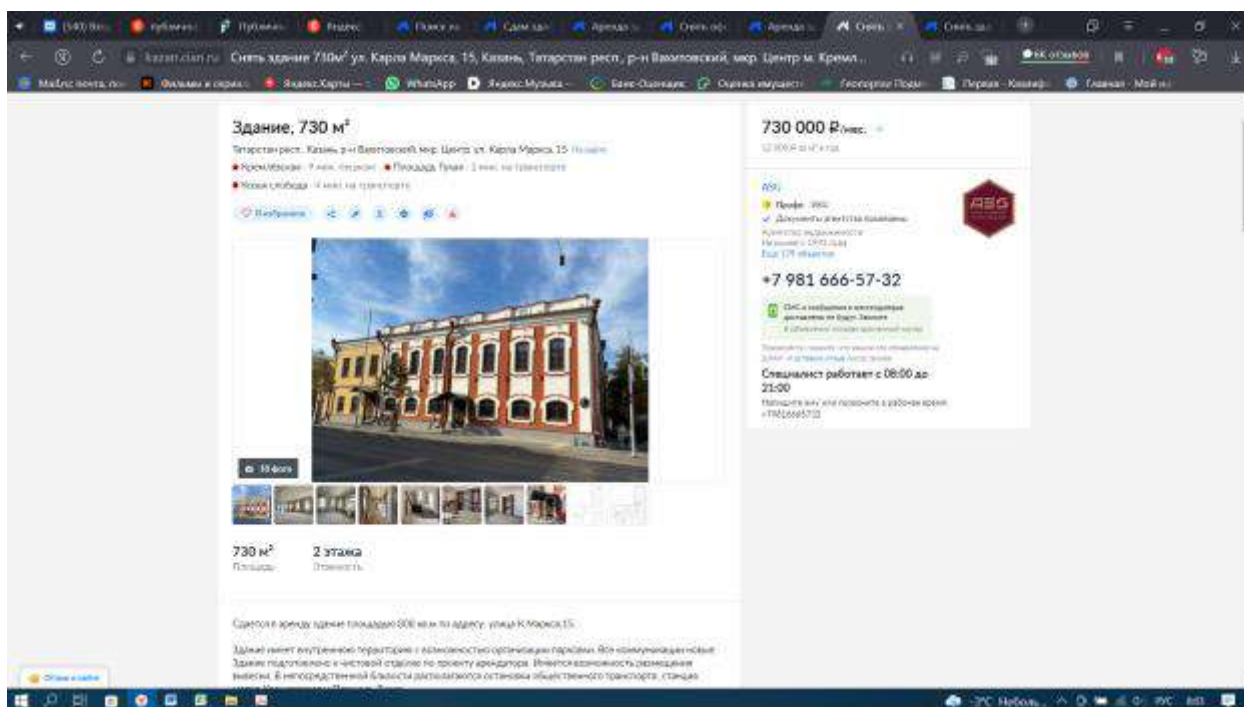
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_17_m_2294805527



https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_15_m_2243840264



<https://kazan.cian.ru/rent/commercial/198793132/>



<https://kazan.cian.ru/rent/commercial/267053670/>

Снять здание 689,2 м² Габдуллы Тукая ул., 26А, Казань, Татарстан респ., р-н Вахитовский, мкр. Татарская...

Здание, 689,2 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Татарская свобода Габдуллы Тукай ул., 26А, на карте

Площадь: Тукай - 15 мин. пешком • Кремлевская - 3 мин. на транспорте

Свободная свобода - 15 мин. на транспорте

689,2 м² 2 этажа

Площадь Этажность

Сдается в аренду 2х-этажное здание площадью 689,2 кв.м по адресу: Тукай 26А.

Здание кирпичное, двухэтажное и подвальным этажом, просторными подвалами-спать с возможностью хранения грузовых машин. Расположено в центре города Казани в историческом спонсорском торговом квартале.

Выполнена частичная отделка и проведены коммуникации.

Собственная обустроенная парковка на 20-40 машиномест. Есть возможность размещения вывески на фасаде. Отделение водоснабжения. Выходы близость к трассе и в 10 минутах езды от железнодорожной станции. Расположены остановки общественного транспорта, станция метро Давлеканово.

Подходит под размещение бизнес, объекты сферы туризма, учреждения досуга и общественного питания.

От собственности, без комиссии.

Иванов Алексей, ул. Вахитовская, ул. Кудряков, ул. Татарская, ул. Набережная, ул. Паровозный Коммуны, ул. Михайловская, ул. Пушкина, ул. Чернышевского.

Ознакомьтесь с условиями аренды? Рассмотрите варианты объектов и уточняйте необходимую информацию.

Позвоните

Укажите условия:

Цена	689 200 руб./мес.	Платежные	Прямой Аренды
Срок	12 000 руб./мес.	Срок аренды	Длительный
Велич	400 кв.м/мес.	Минимальный срок аренды	
Объемный объект	124 кв.м/мес.	Продление на 10 лет	
		Срок аренды	

689 200 руб./мес.

12 000 руб./мес.

400 кв.м/мес.

124 кв.м/мес.

Профи - ИИ

Дополнительные услуги: Промышленность, Климатическое оборудование, Машина - 1200 руб./мес.

7 981 666-57-32

СМС и сообщения в мессенджерах отправлены на номер: 79816665732

Специалист работает с 08:00 до 21:00

Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79816665732

Снять здание 689,2 м² Габдуллы Тукая ул., 26А, Казань, Татарстан респ., р-н Вахитовский, мкр. Татарская...

689,2 м² 2 этажа

Площадь Этажность

Сдается в аренду 2х-этажное здание площадью 689,2 кв.м по адресу: Тукай 26А.

Здание кирпичное, двухэтажное и подвальным этажом, просторными подвалами-спать с возможностью хранения грузовых машин. Расположено в центре города Казани в историческом спонсорском торговом квартале.

Выполнена частичная отделка и проведены коммуникации.

Собственная обустроенная парковка на 20-40 машиномест. Есть возможность размещения вывески на фасаде. Отделение водоснабжения. Выходы близость к трассе и в 10 минутах езды от железнодорожной станции. Расположены остановки общественного транспорта, станция метро Давлеканово.

Подходит под размещение бизнес, объекты сферы туризма, учреждения досуга и общественного питания.

От собственности, без комиссии.

Иванов Алексей, ул. Вахитовская, ул. Кудряков, ул. Татарская, ул. Набережная, ул. Паровозный Коммуны, ул. Михайловская, ул. Пушкина, ул. Чернышевского.

Ознакомьтесь с условиями аренды? Рассмотрите варианты объектов и уточняйте необходимую информацию.

Позвоните

Укажите условия:

Цена	689 200 руб./мес.	Платежные	Прямой Аренды
Срок	12 000 руб./мес.	Срок аренды	Длительный
Велич	400 кв.м/мес.	Минимальный срок аренды	
Объемный объект	124 кв.м/мес.	Продление на 10 лет	
		Срок аренды	

689 200 руб./мес.

12 000 руб./мес.

400 кв.м/мес.

124 кв.м/мес.

Профи - ИИ

Дополнительные услуги: Промышленность, Климатическое оборудование, Машина - 1200 руб./мес.

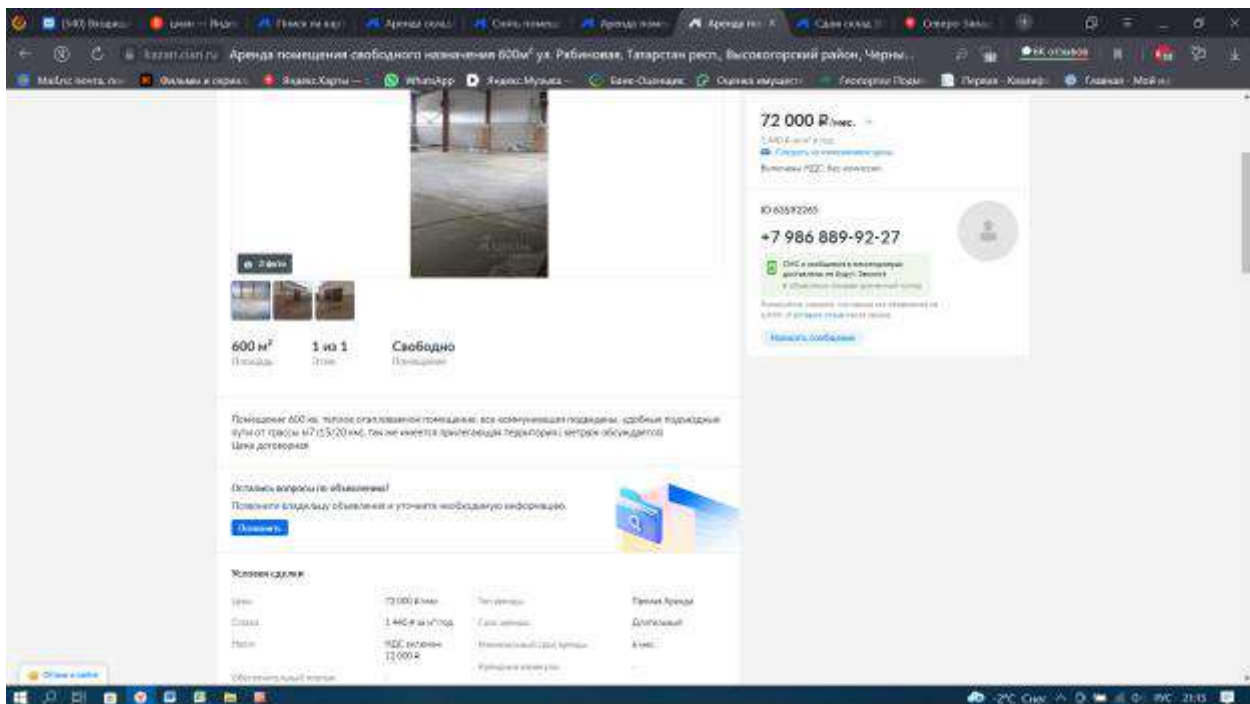
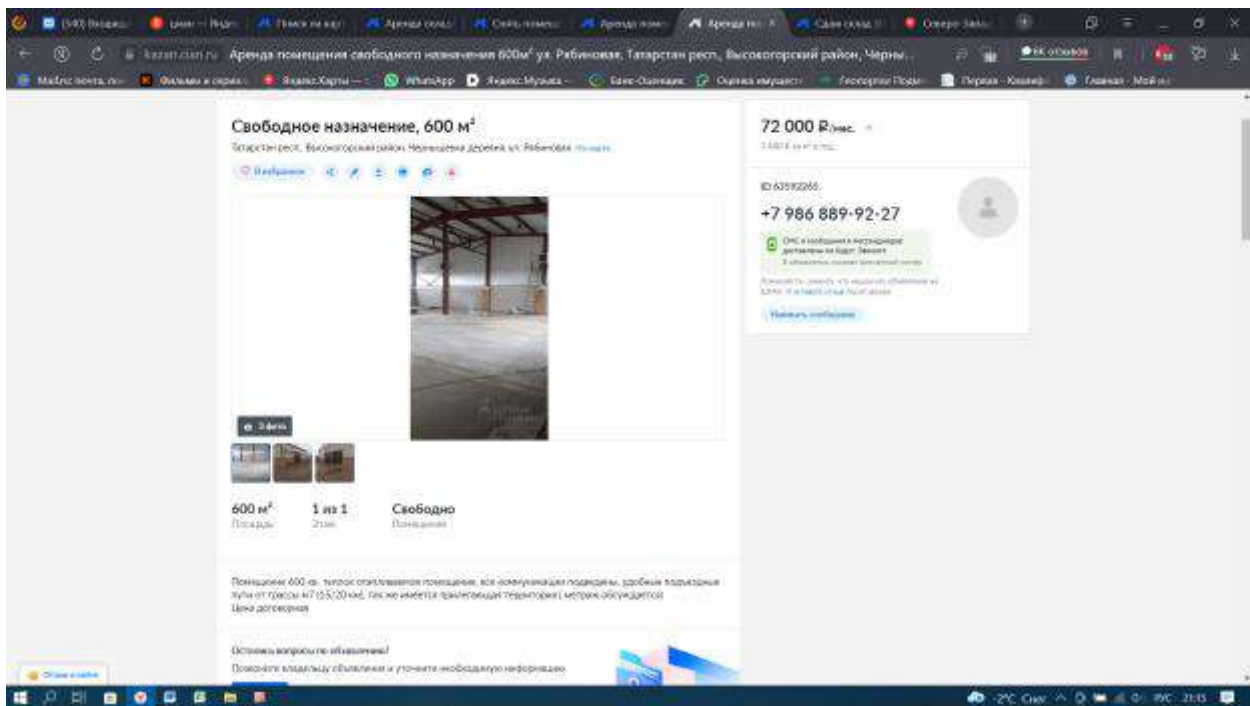
7 981 666-57-32

СМС и сообщения в мессенджерах отправлены на номер: 79816665732

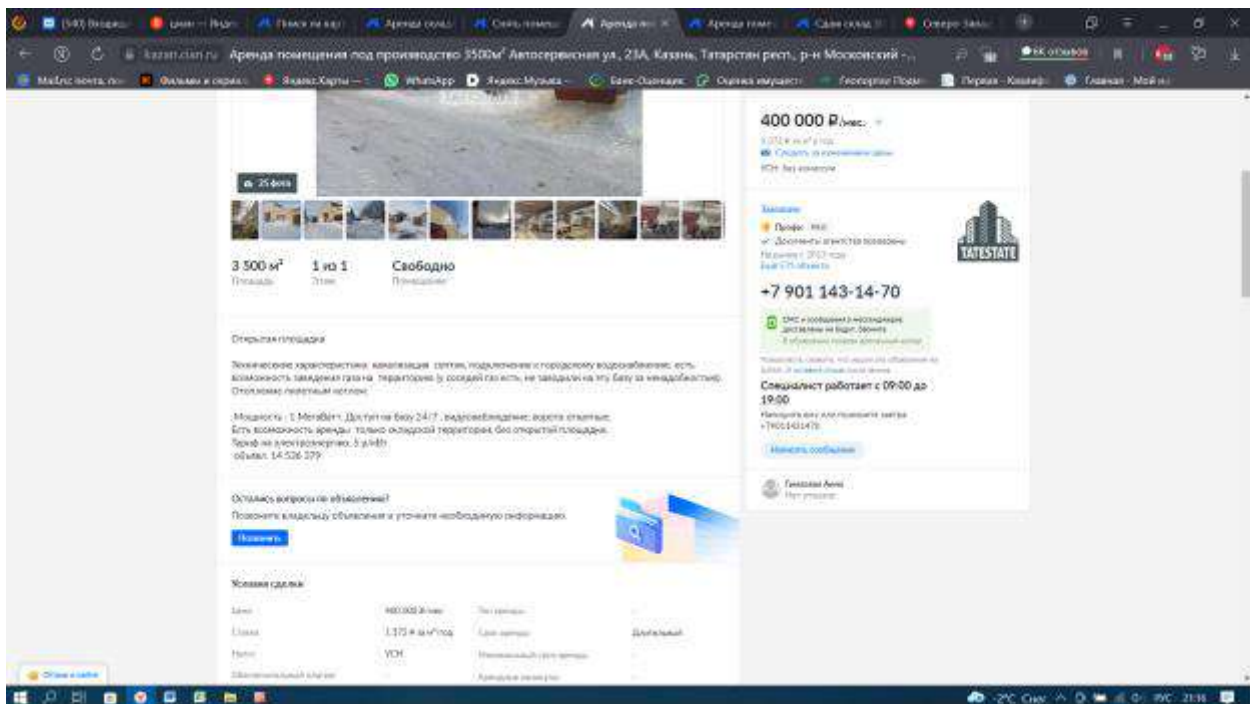
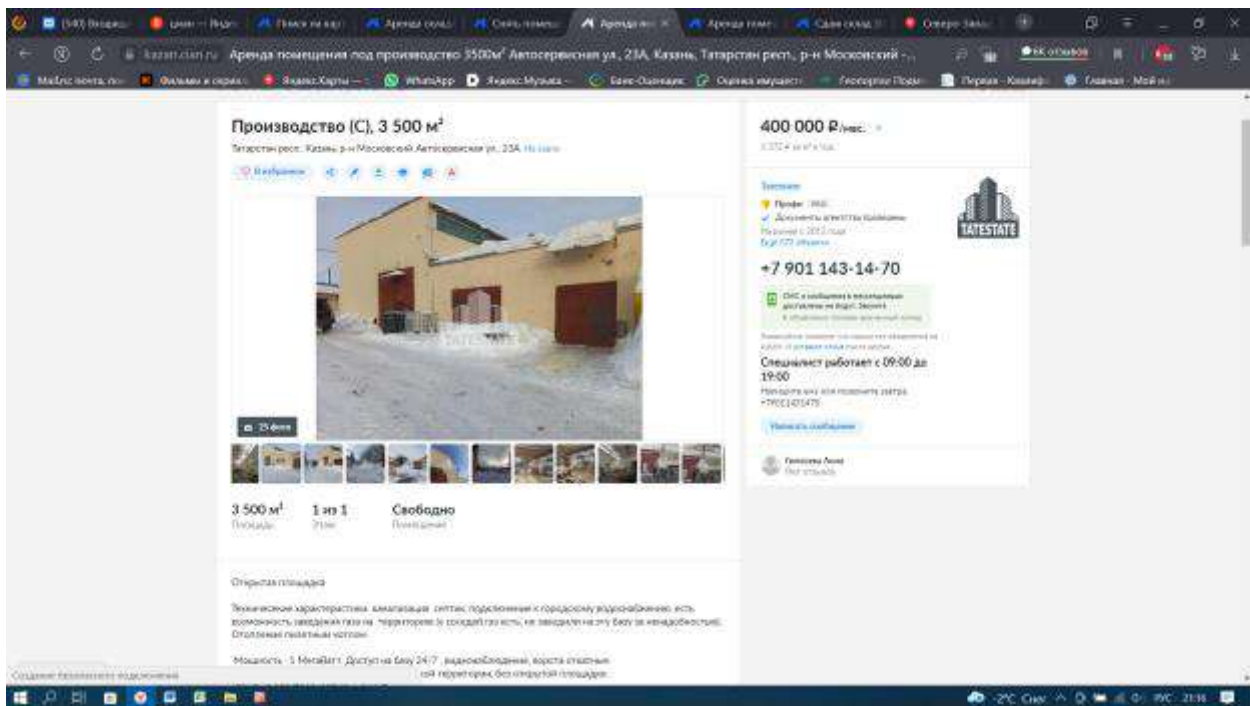
Специалист работает с 08:00 до 21:00

Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79816665732

<https://kazan.cian.ru/rent/commercial/267476862/>



<https://kazan.cian.ru/rent/commercial/258581854/>



<https://kazan.cian.ru/rent/commercial/257261086/>

15.12.2021 14:00 просмотров: 1,4 тыс. человек

Производство, 5 523,9 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Юдино, Революционная ул., 76, Казань, Татарстан респ., р-н Кировский, мкр. Юдино

5 523,9 м² 1 из 2 Свободно

586 638 Р/мес. 1,275 Р/м² в год

Многоэтажное производственное здание

Общая площадь: 5523,90 м²
 - Занимает 1 этаж из 2-х этажей
 - Планировка: свободная
 - Этаж: 1/2

+7 958 729-48-60

Специалист работает с 09:00 до 18:00

Позвоните или напишите сообщение

Описание: Отдельно стоящее двухэтажное кирпичное здание 1990 года постройки. Общая площадь 5 523,90 кв.м. Предлагается в аренду площадь 5 523,90 кв.м. Возможна аренда части. Высота потолков от 4,1 до 5,5 м. Имеет свою оборудованную территорию с ограждением забором. Парковочные места на территории всего объекта. Фундамент железобетонный, наружные стены кирпичные, перегородки железобетонные, кровля рулонная. Имеется электричество. Коммуникации отсутствуют. Объект расположен вблизи ж/д станции Юдино, в поселке Юдино Кировского района г. Казань. Оборудована газовой, объектами инженерной инфраструктуры, водные ресурсы.

15.12.2021 14:00 просмотров: 1,4 тыс. человек

Производство, 5 523,9 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Юдино, Революционная ул., 76, Казань, Татарстан респ., р-н Кировский, мкр. Юдино

5 523,9 м² 1 из 2 Свободно

586 638 Р/мес. 1,275 Р/м² в год

Многоэтажное производственное здание

Общая площадь: 5523,90 м²
 - Занимает 1 этаж из 2-х этажей
 - Планировка: свободная
 - Этаж: 1/2

+7 958 729-48-60

Специалист работает с 09:00 до 18:00

Позвоните или напишите сообщение

Описание: Отдельно стоящее двухэтажное кирпичное здание 1990 года постройки. Общая площадь 5 523,90 кв.м. Предлагается в аренду площадь 5 523,90 кв.м. Возможна аренда части. Высота потолков от 4,1 до 5,5 м. Имеет свою оборудованную территорию с ограждением забором. Парковочные места на территории всего объекта. Фундамент железобетонный, наружные стены кирпичные, перегородки железобетонные, кровля рулонная. Имеется электричество. Коммуникации отсутствуют. Объект расположен вблизи ж/д станции Юдино, в поселке Юдино Кировского района г. Казань. Оборудована газовой, объектами инженерной инфраструктуры, водные ресурсы.

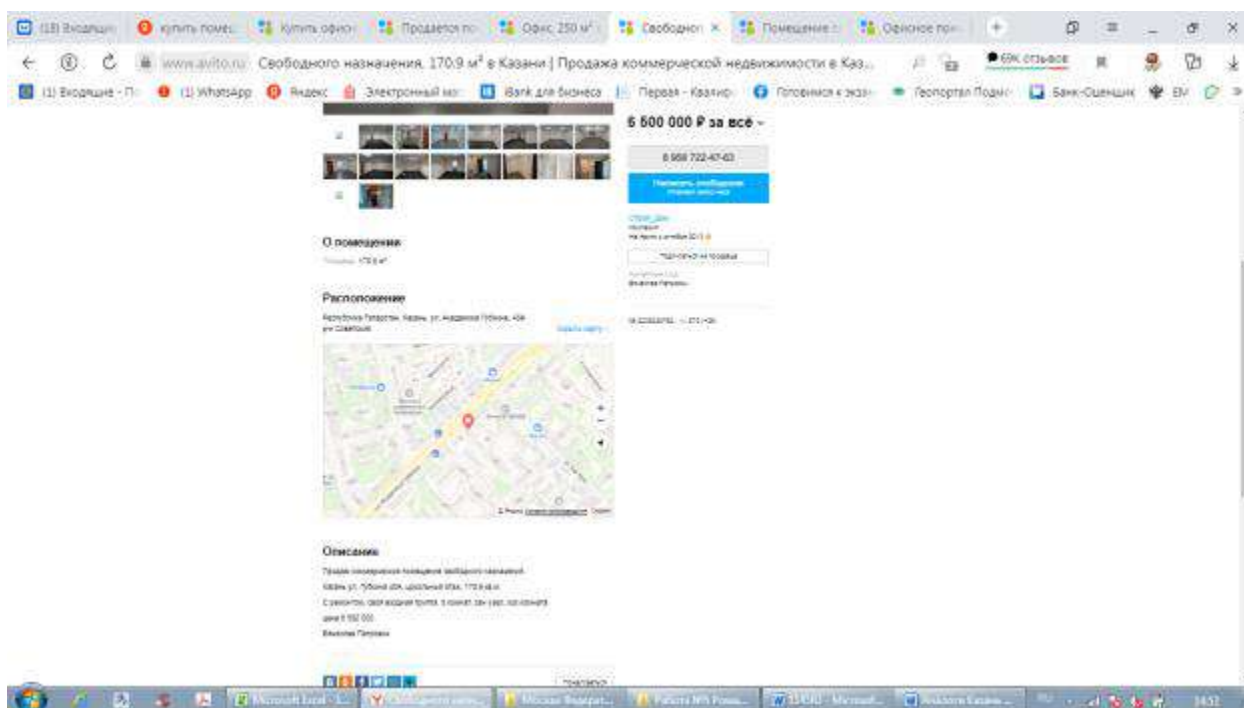
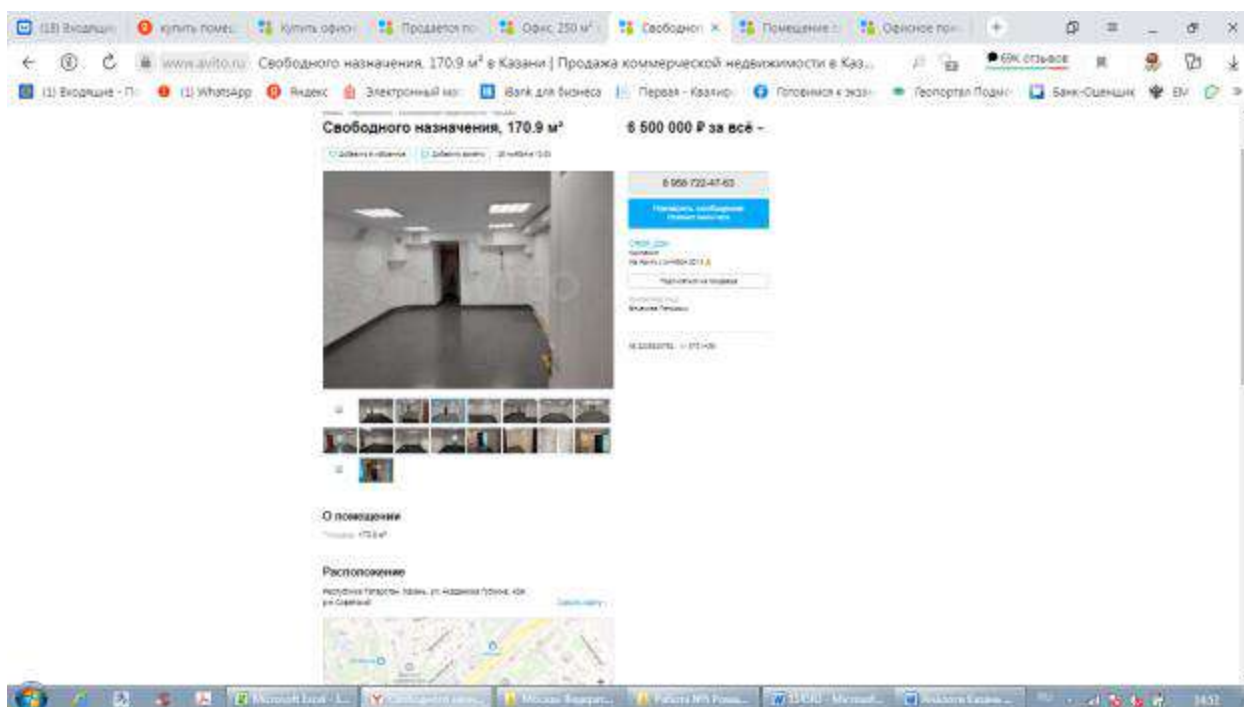
Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните или напишите сообщение и уточните необходимую информацию

Условия сделки:

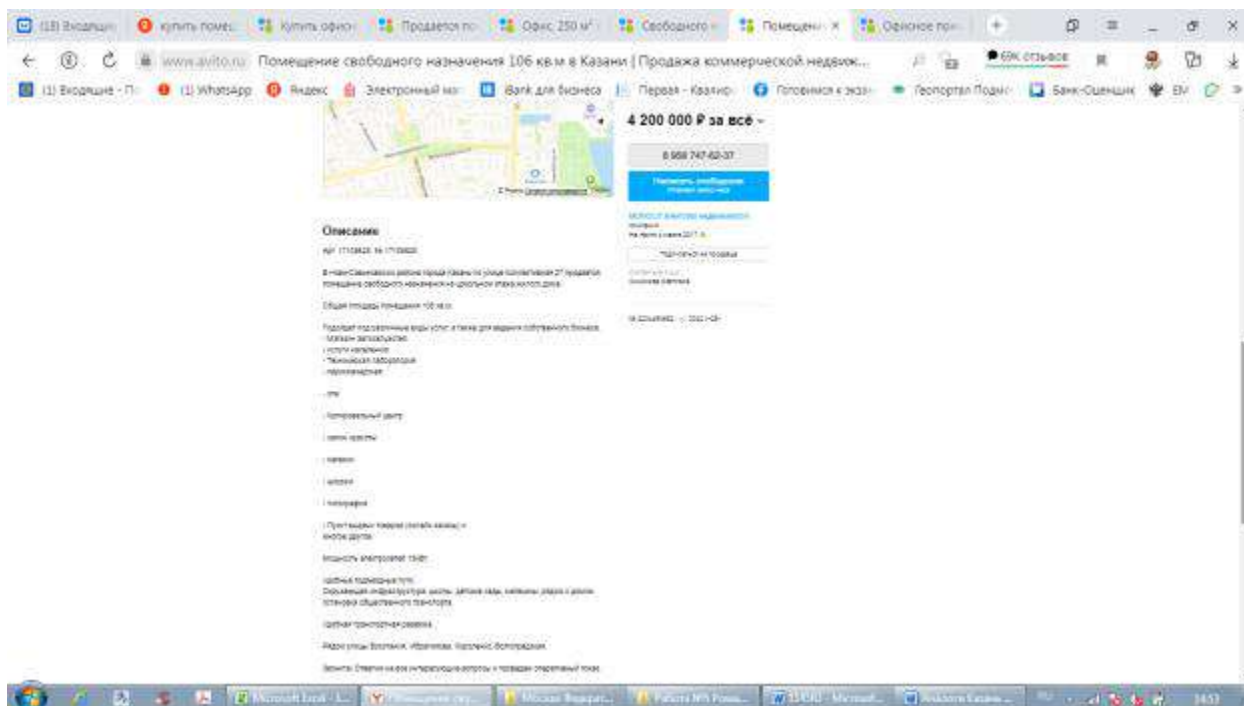
Условие	Значение
Цена	586 638 Р/мес.
Плата	1,275 Р/м ² в год
Наличие	НДС включен / 97 772,4
Эксплуатационный расход	-
Энергозатраты	Электричество
Средства связи	Средства связи
Материалы и материалы	Материалы и материалы
Транспортные расходы	Транспортные расходы
Услуги и услуги	Услуги и услуги

<https://kazan.cian.ru/rent/commercial/245801322/>

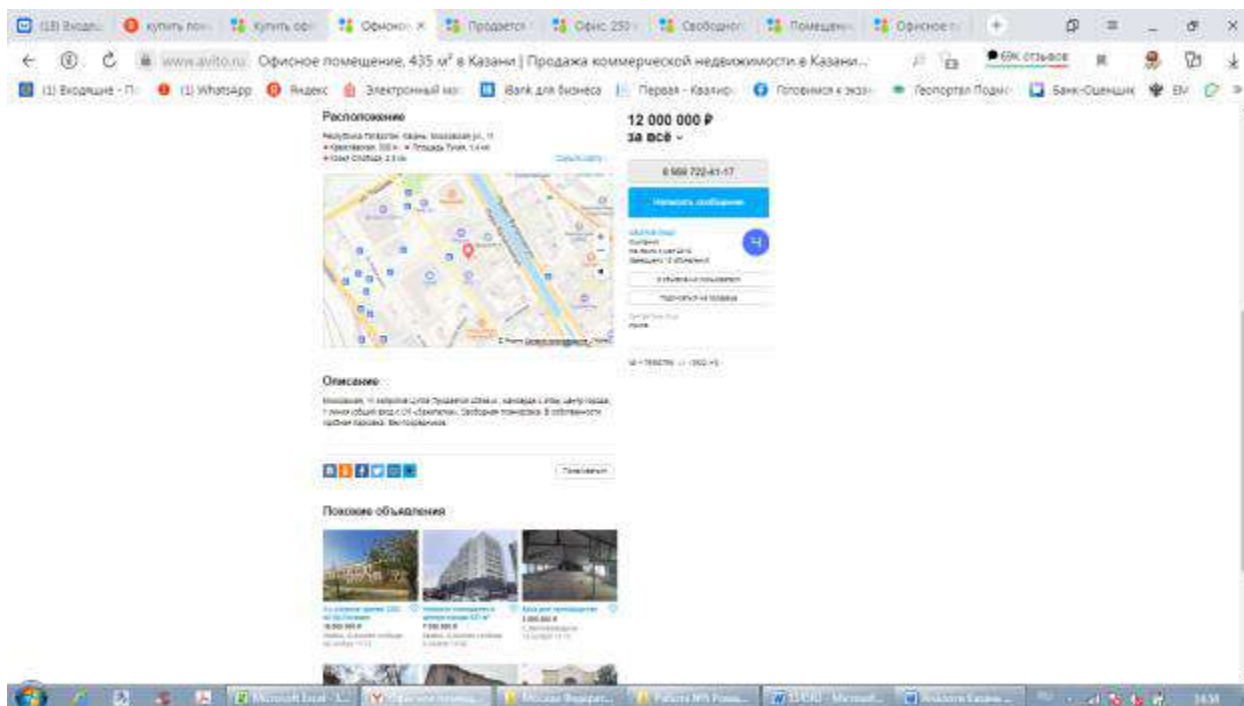
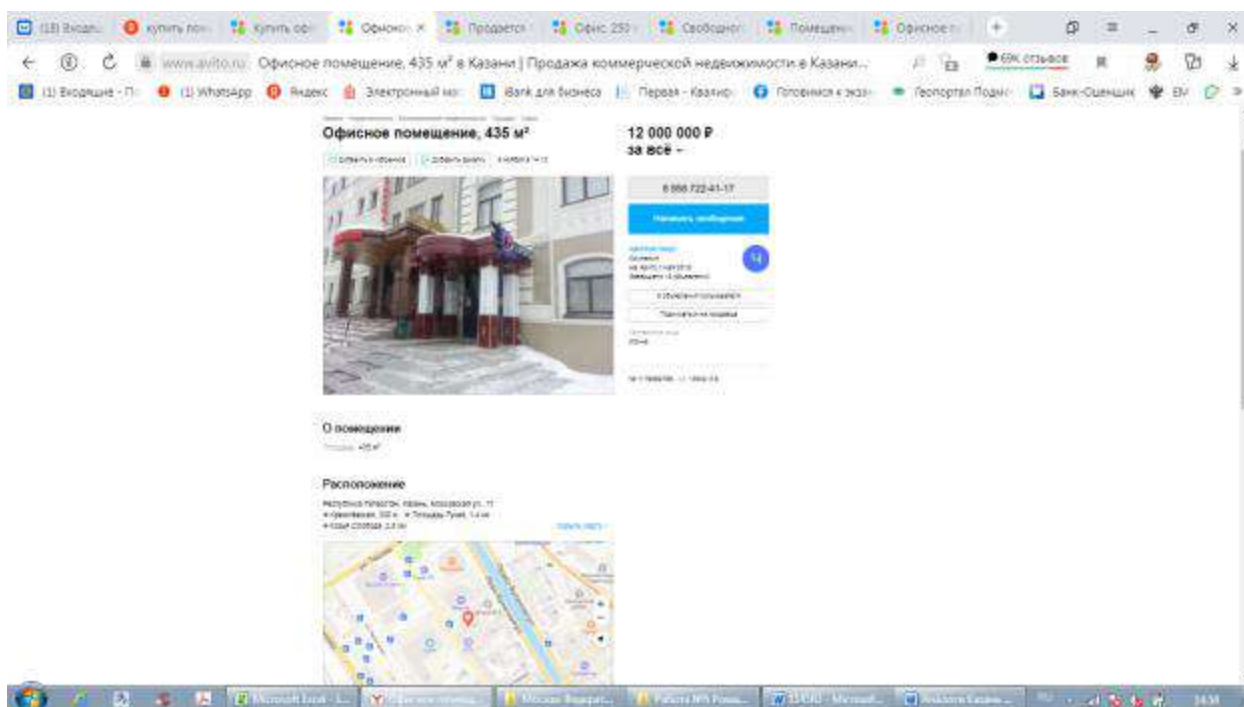
Аналоги предложений на продажу ОКС



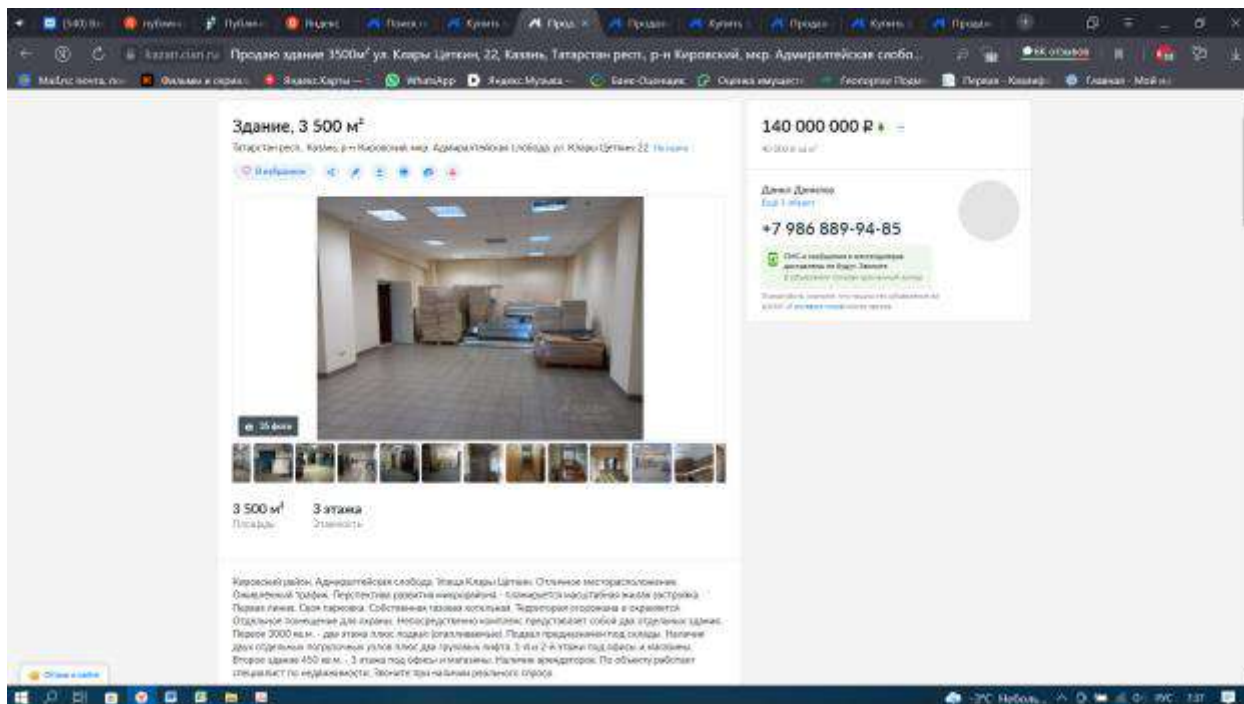
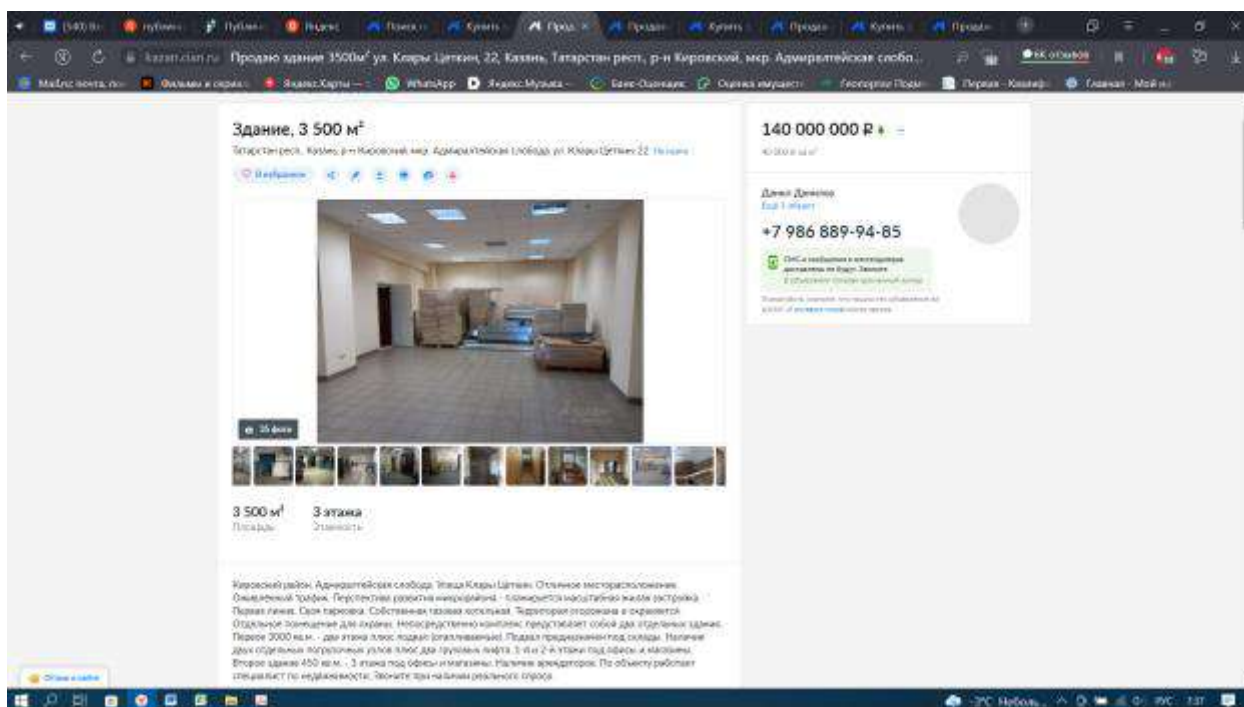
https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_170.9_m_223882879
2



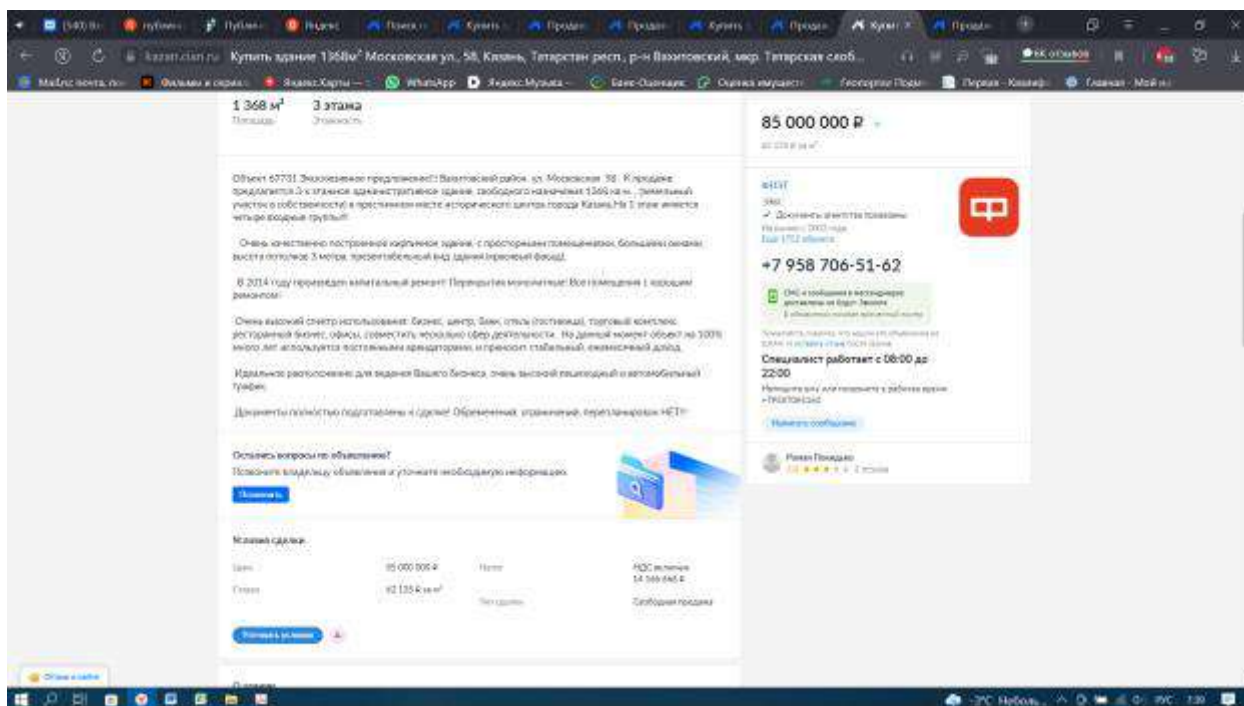
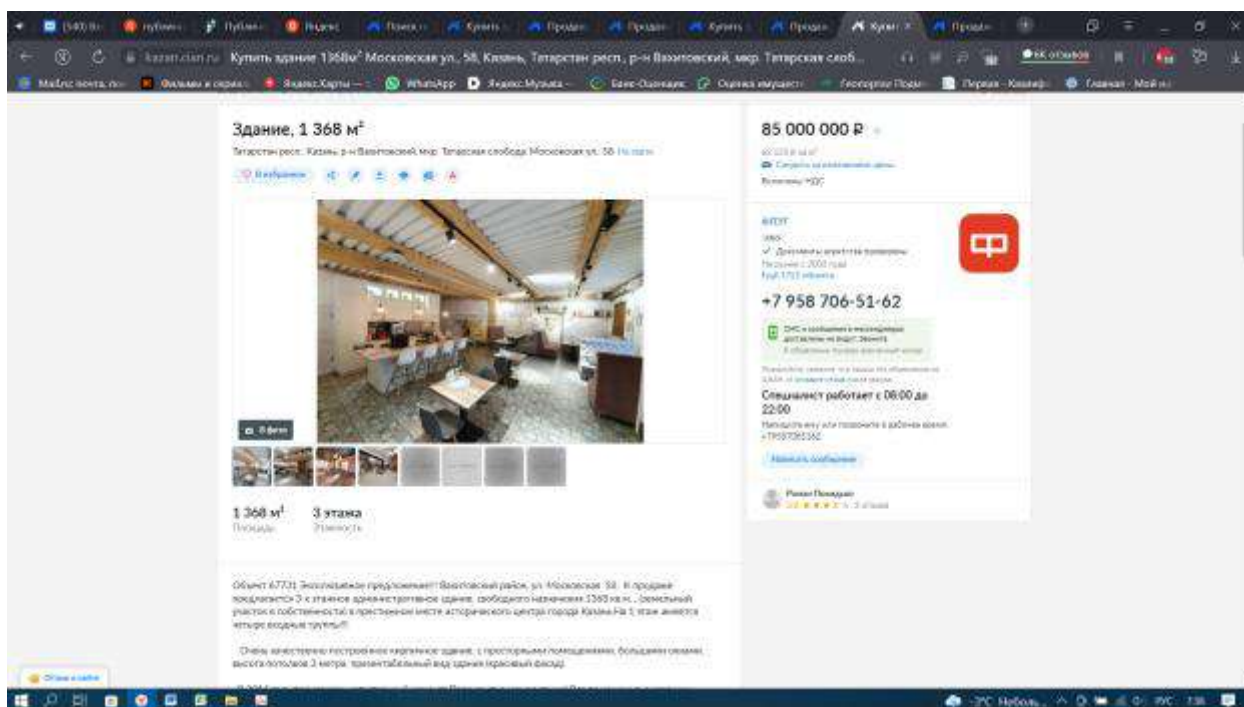
146



https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_435_m_1176592769



<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/265565765/>



<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/265228449/>

Куплю здание 4212,6 м² Протоцкая ул., 5, Казань, Татарстан респ., р-н Кировский, мкр. Ягодная слобода.

Здание. 4 212,6 м²
 Протоцкая ул., 5, Казань, Татарстан респ., р-н Кировский, мкр. Ягодная слобода
 13 км. от центра | 24 км. от метро

169 000 000 Р
 40 112,6 кв. м.
 Сделка по договору купли-продажи
 Владельцы 12/2

Агент
 Проф. АРС
 Проверено и гарантировано
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1993 года
 Работает 170 человек

+7 932 208-35-28
 ОПС и объекты в собственности
 доступны на сайте. Заказы
 в 100% случаев выполняются в срок

Специалист работает с 08:00 до 21:00
 Напишите ему или позвоните в рабочее время
 +79322083528

4 212,6 м² **9 этажей**
 Площадь | Этажность

Административное 9-этажное здание. Общая 4 212,6 м². Земельный участок 2001 м². Здание расположено в Кировском районе города недалеко от станции метро Ягодная слобода. Перспективное направление развития близости к центру и в шаговой доступности от основных магистралей города. В непосредственной близости находятся: гипермаркет Магнит, Сеть Б.Сеть, ТРК Тандем, парк Харитон, популярный жилой комплекс Олестинское гнездо, Казань. Пять звезд отеля, рестораны, кружки, учебные заведения. Рядом остановки общественного транспорта. Планировка с ремонтом.

169 000 000 Р
 40 112,6 кв. м.
 Сделка по договору купли-продажи
 Владельцы 12/2

Агент
 Проф. АРС
 Проверено и гарантировано
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1993 года
 Работает 170 человек

+7 932 208-35-28
 ОПС и объекты в собственности
 доступны на сайте. Заказы
 в 100% случаев выполняются в срок

Специалист работает с 08:00 до 21:00
 Напишите ему или позвоните в рабочее время
 +79322083528

4 212,6 м² **9 этажей**
 Площадь | Этажность

Административное 9-этажное здание. Общая 4 212,6 м². Земельный участок 2001 м². Здание расположено в Кировском районе города недалеко от станции метро Ягодная слобода. Перспективное направление развития близости к центру и в шаговой доступности от основных магистралей города. В непосредственной близости находятся: гипермаркет Магнит, Сеть Б.Сеть, ТРК Тандем, парк Харитон, популярный жилой комплекс Олестинское гнездо, Казань. Пять звезд отеля, рестораны, кружки, учебные заведения. Рядом остановки общественного транспорта. Планировка с ремонтом. Владельцы готовы к торгам. Здание находится в хорошем состоянии. Имеется 2 лифта, собственная парковка на 30 машиномест. Помещение приспособлено для размещения офиса. Большая часть этажей закреплена за государственным учреждением. Цена указана без НДС. НДС по объекту целиком - 4 298 000 руб.

Оставьте заявку на информацию!
 Покажите владельцу объявления и уточните необходимую информацию

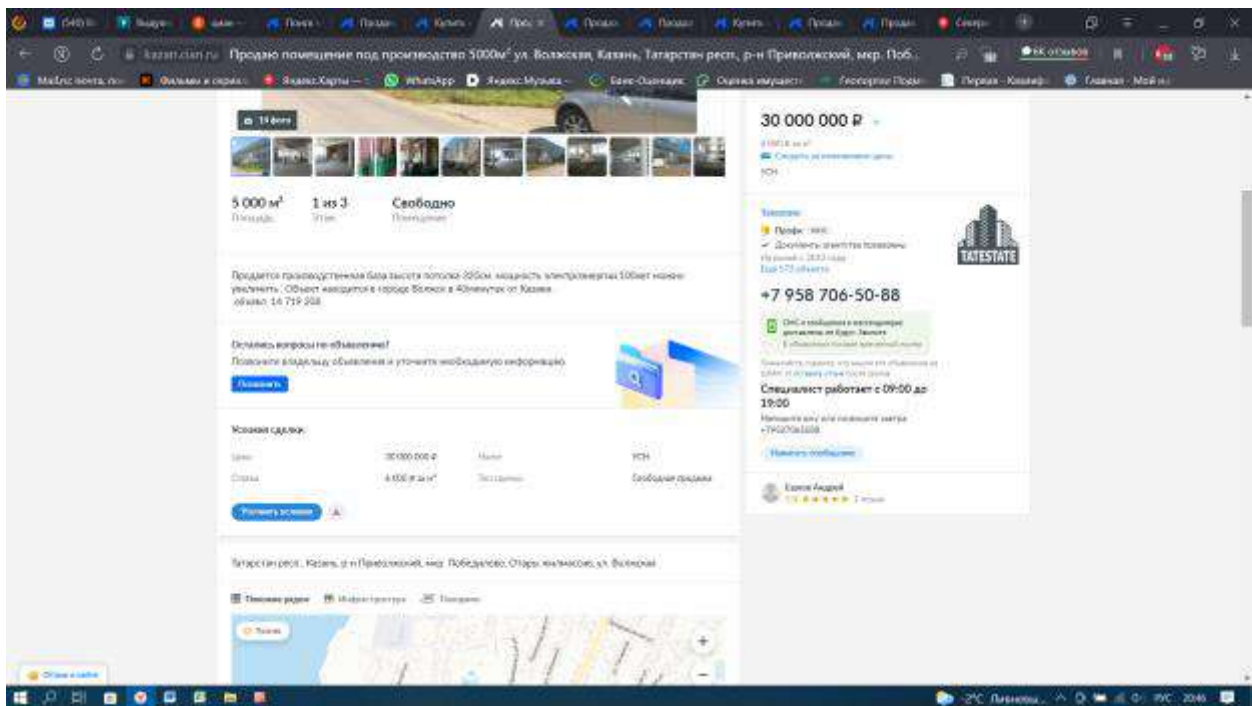
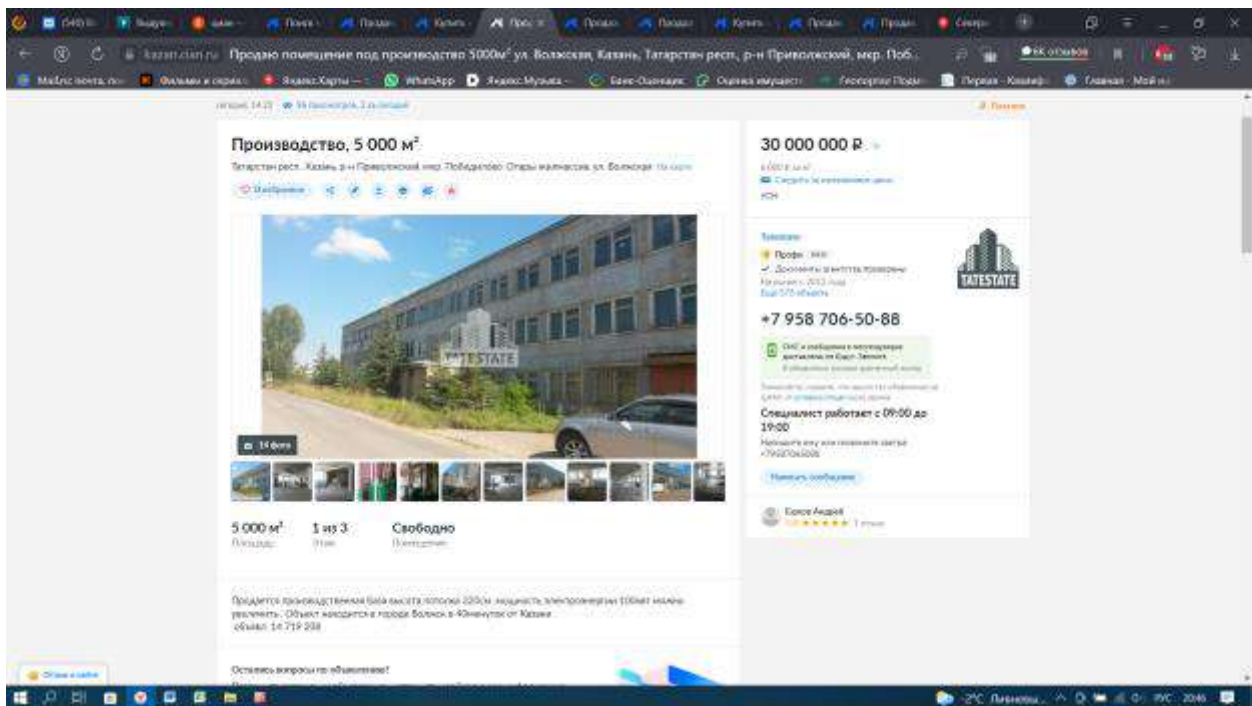
Уведомить владельца

Условия сделки:

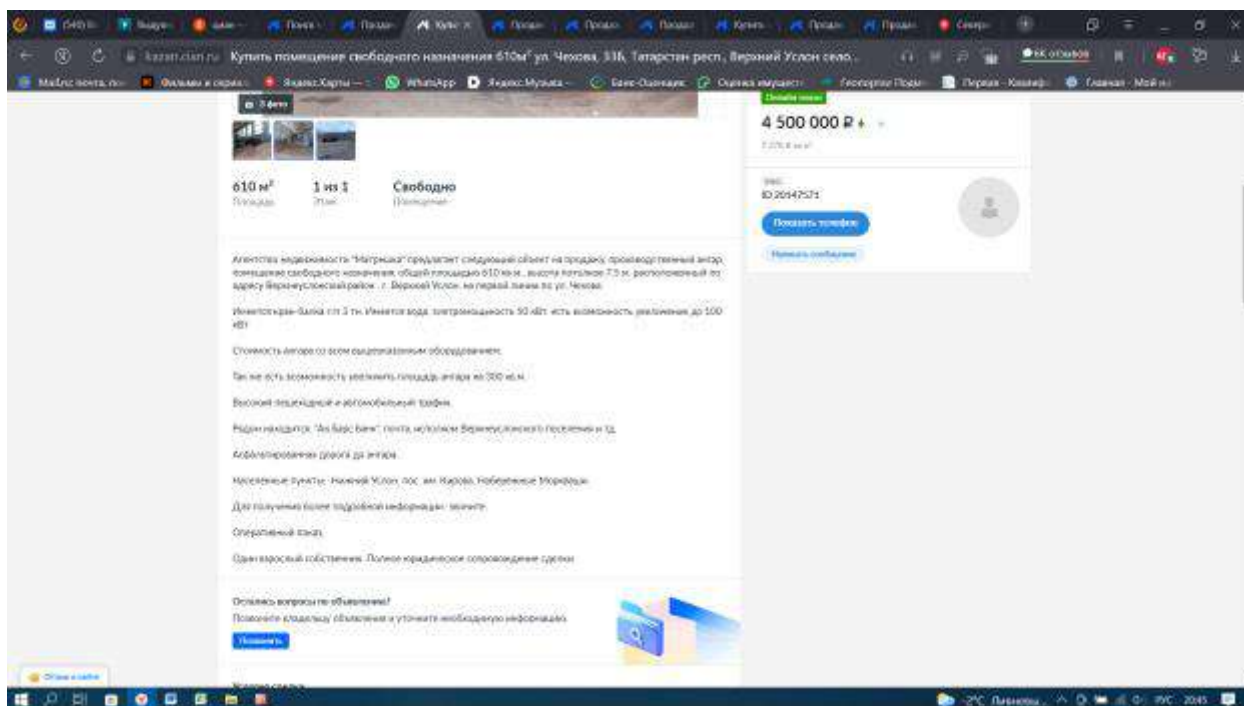
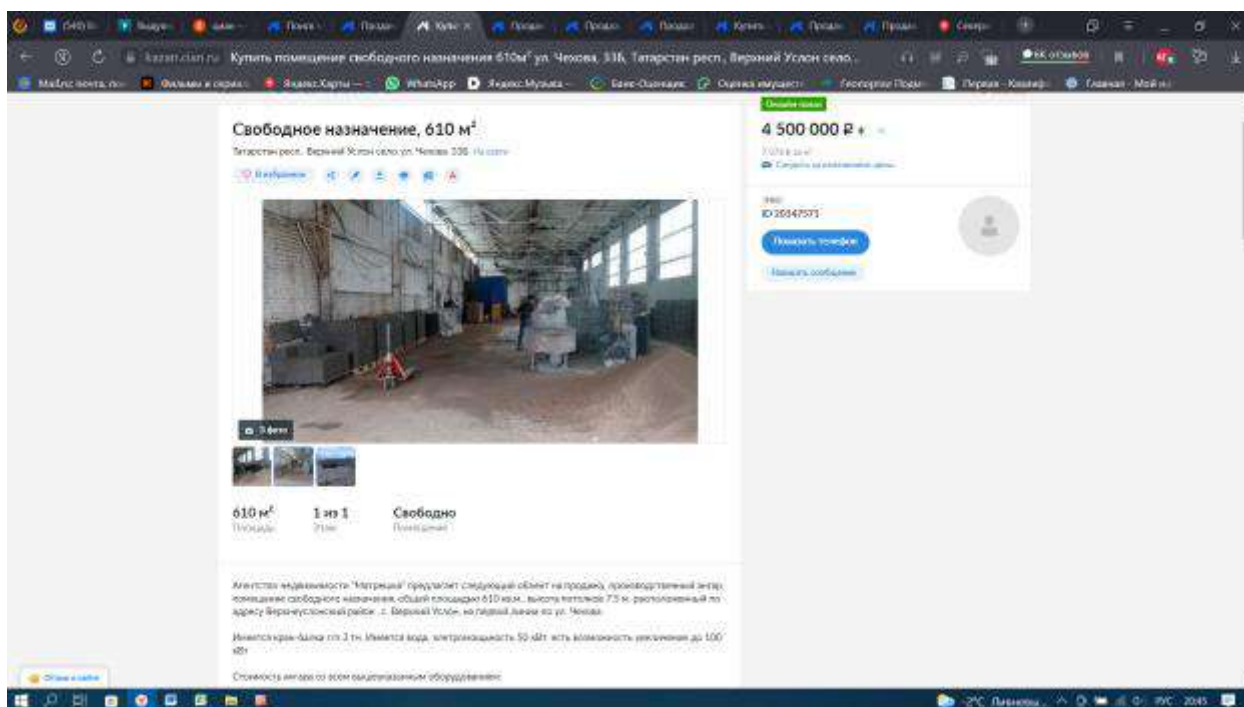
Цена:	169 000 000 Р	Продажа	НДС включен.
Площадь:	40 112,6 кв. м.	Пять собственников	20 000 кв. м.

Уведомить владельца

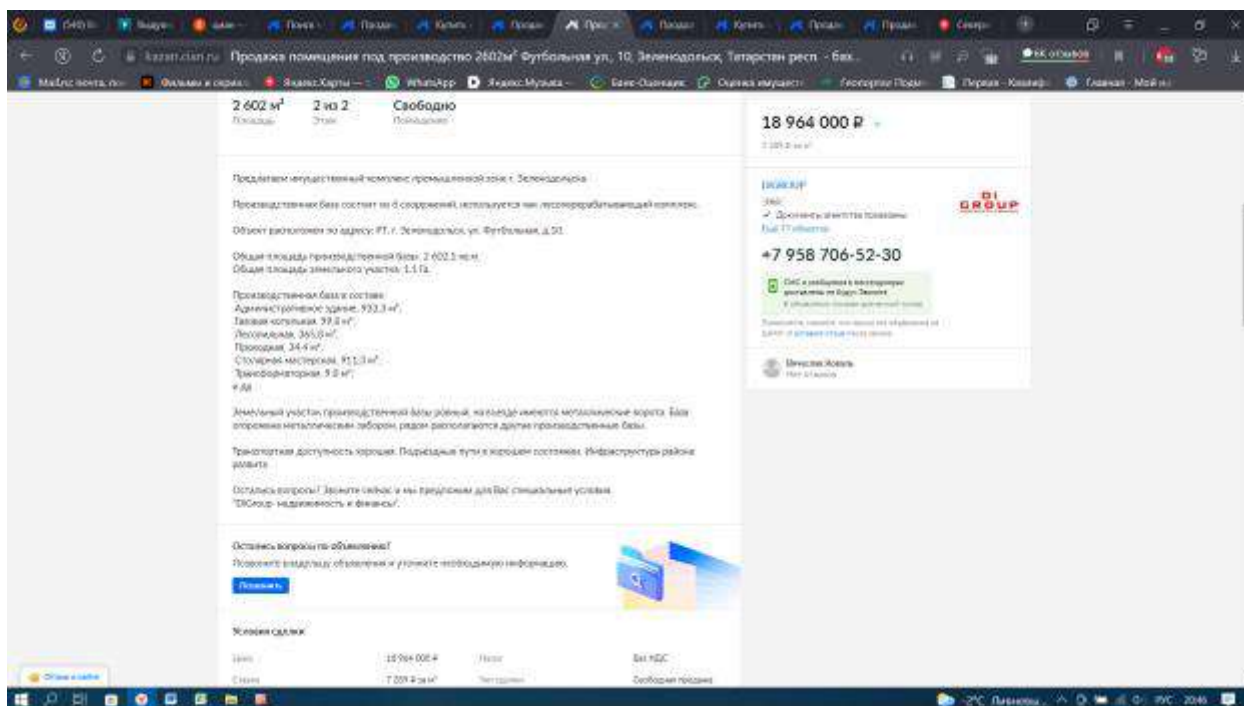
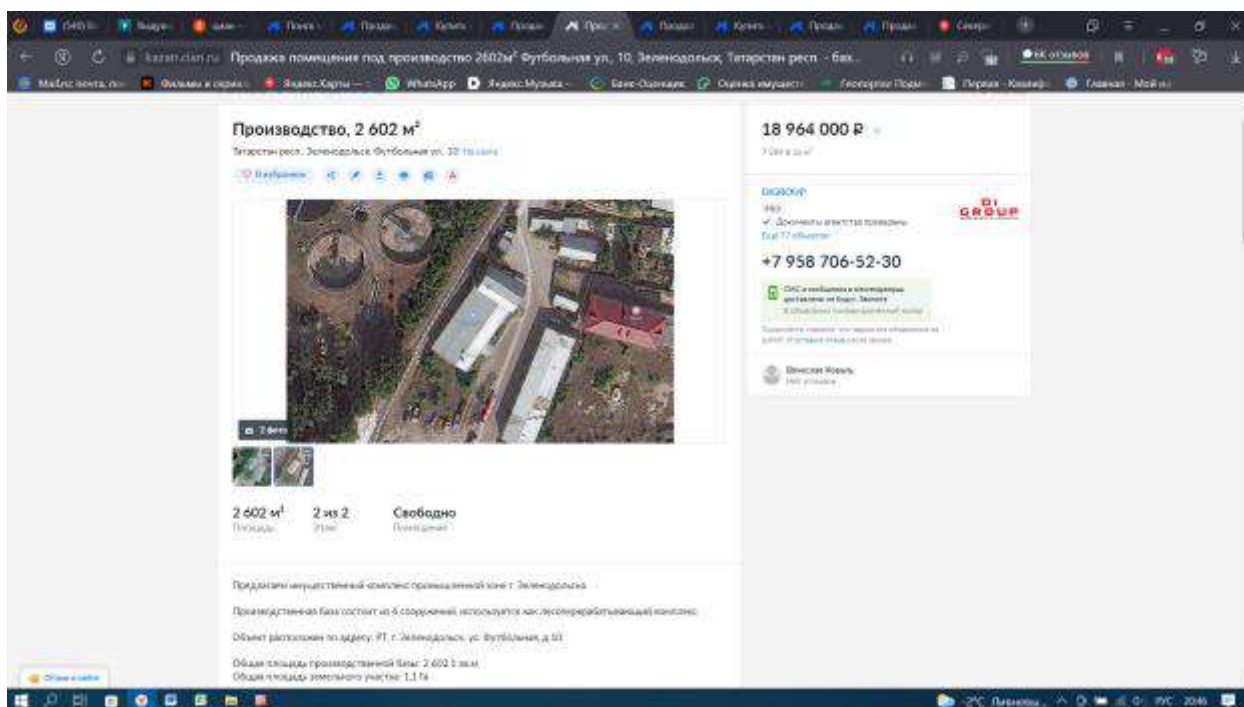
<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/202524252/>



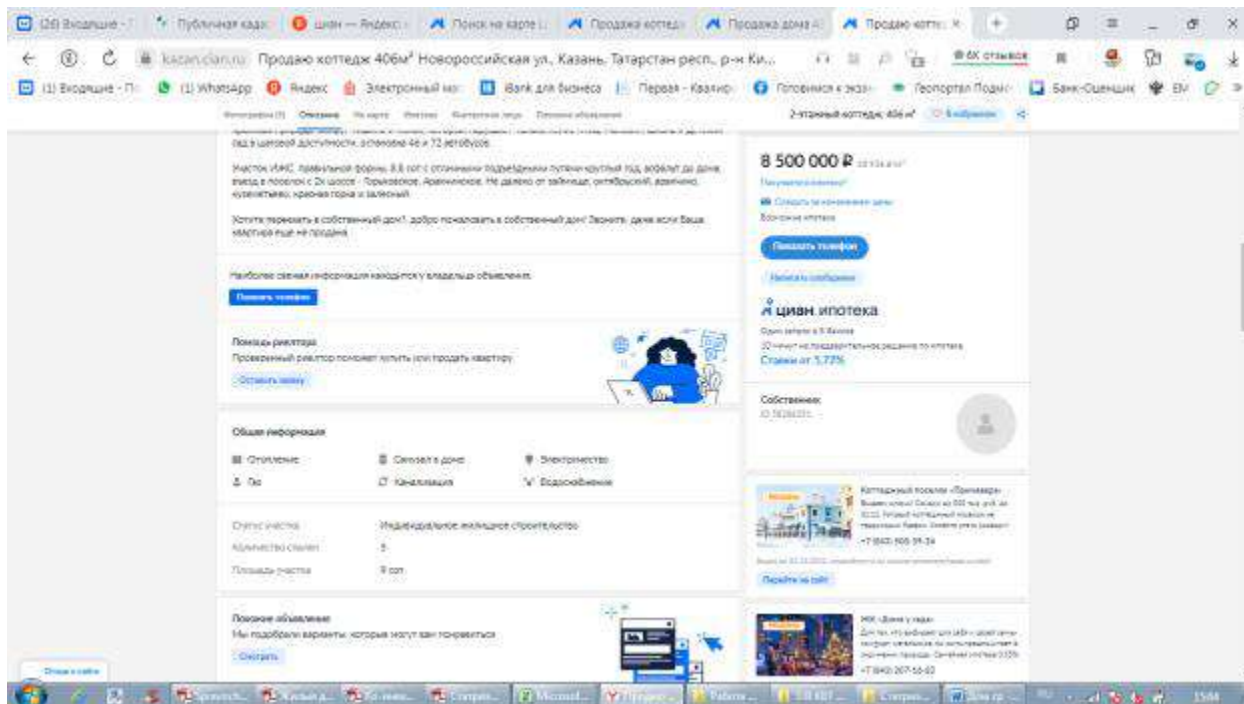
<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/259335839/>



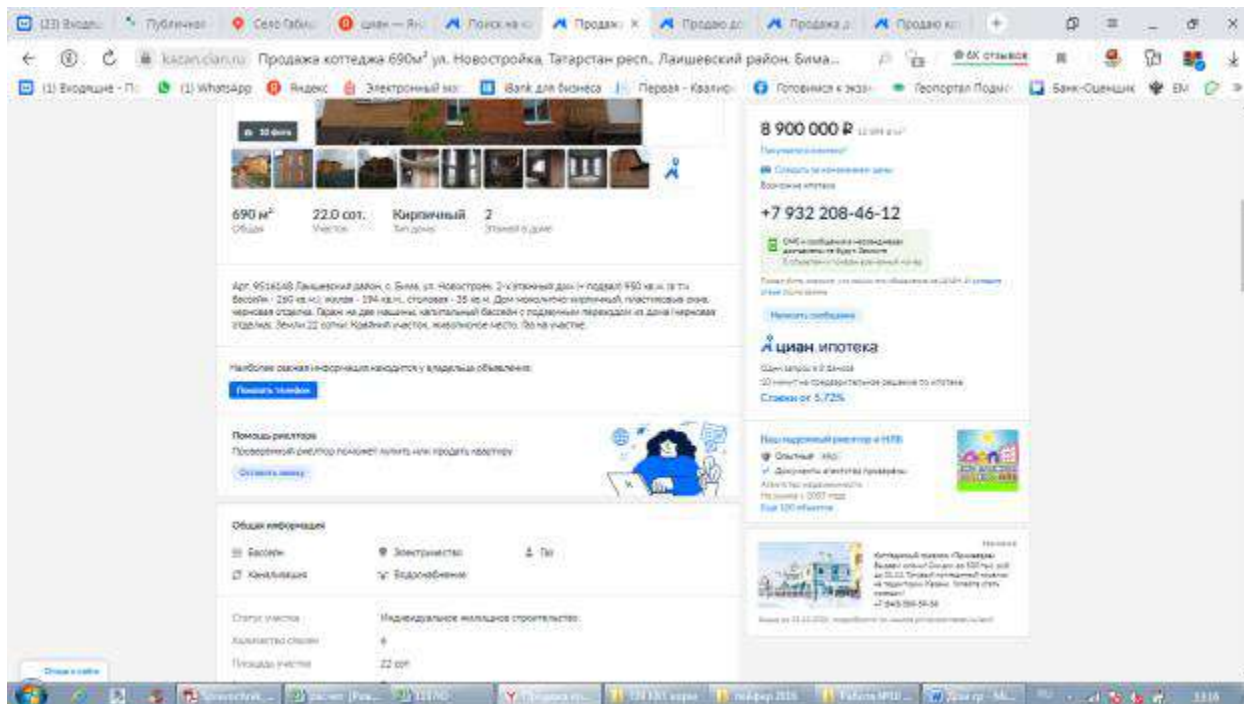
<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/262538025/>



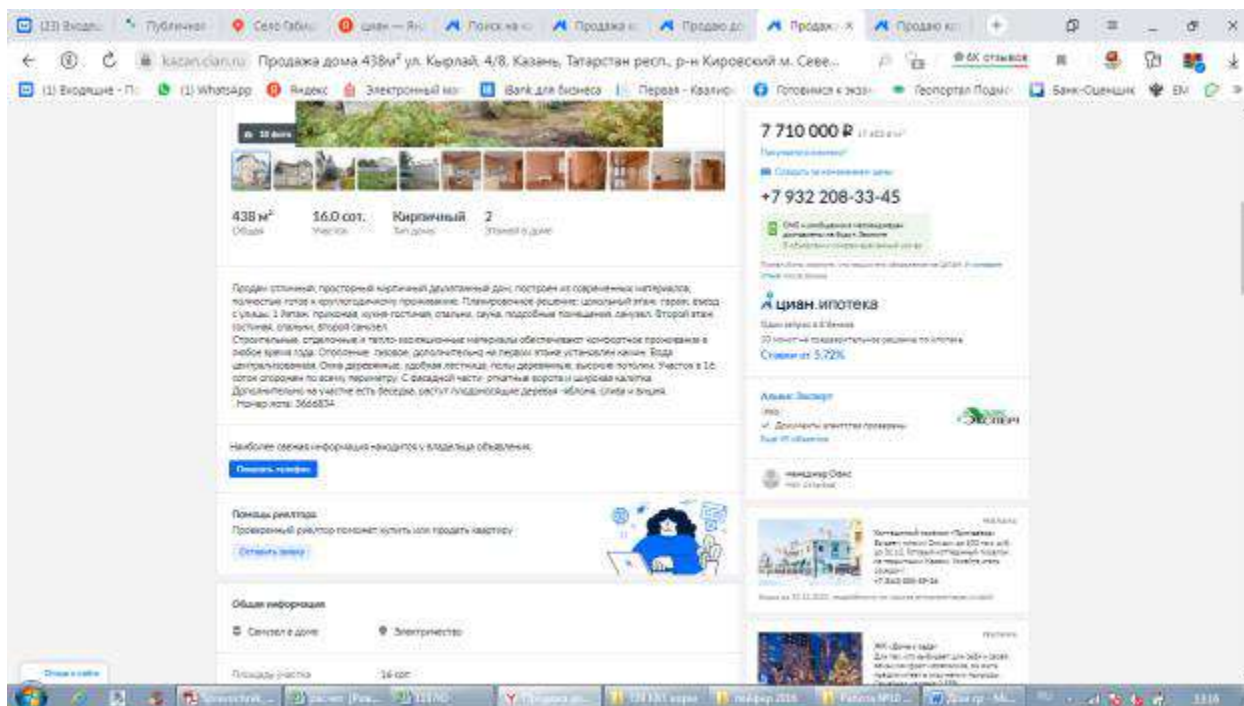
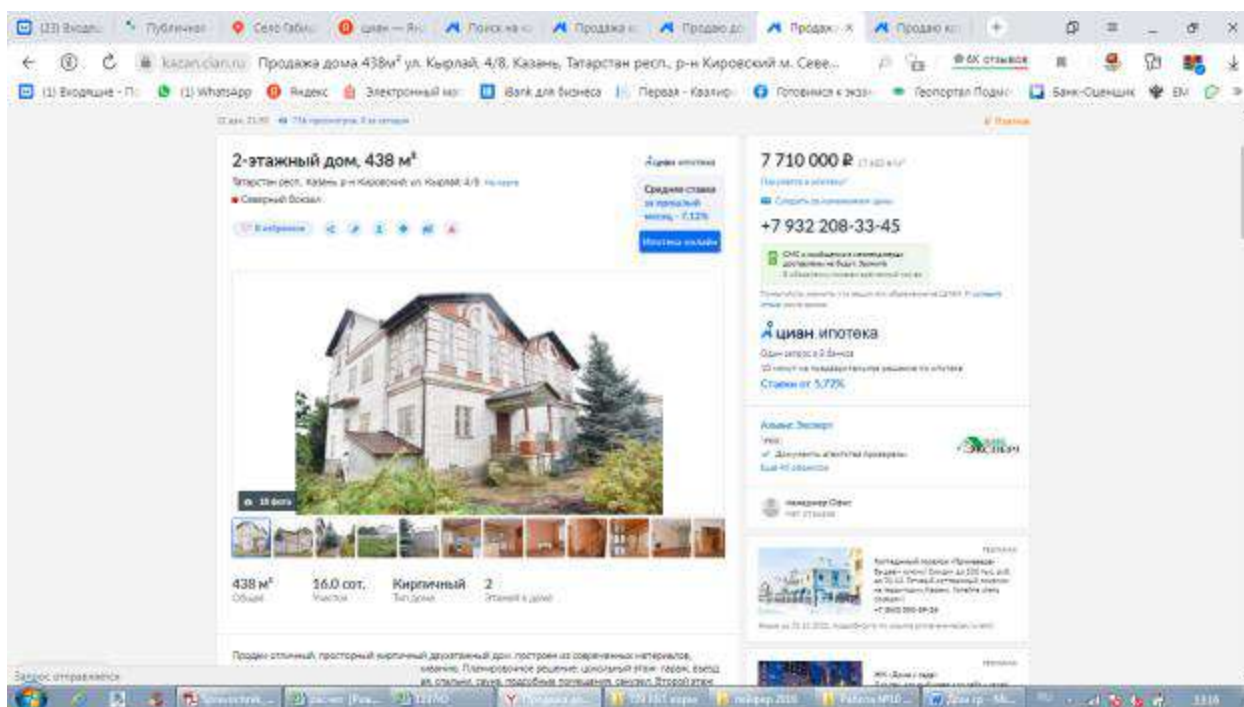
<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/267470770/>



154

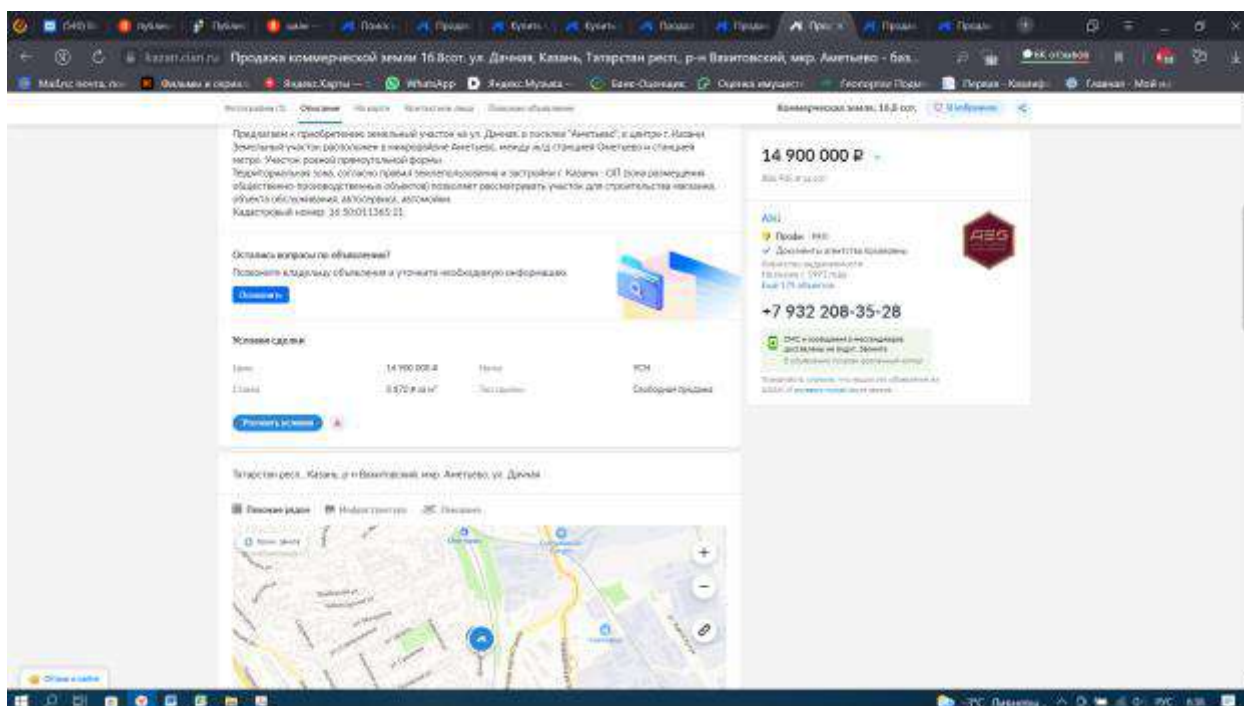
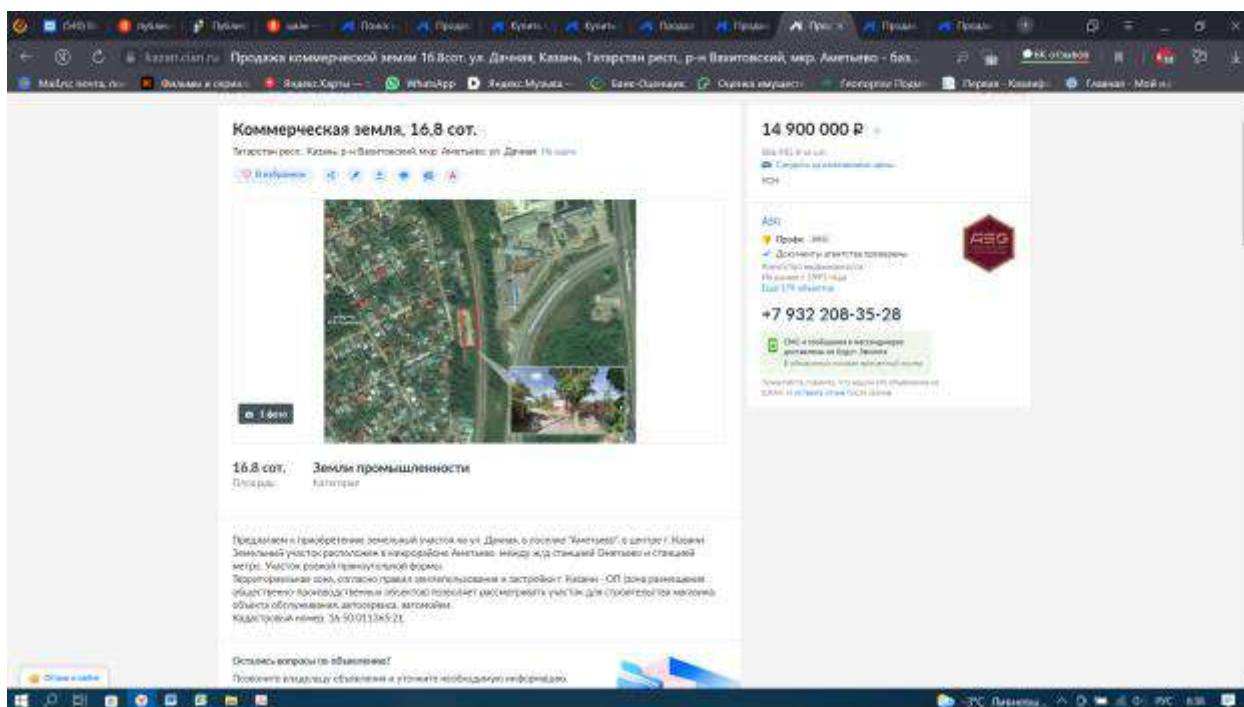


<https://kazan.cian.ru/sale/suburban/263210569/>

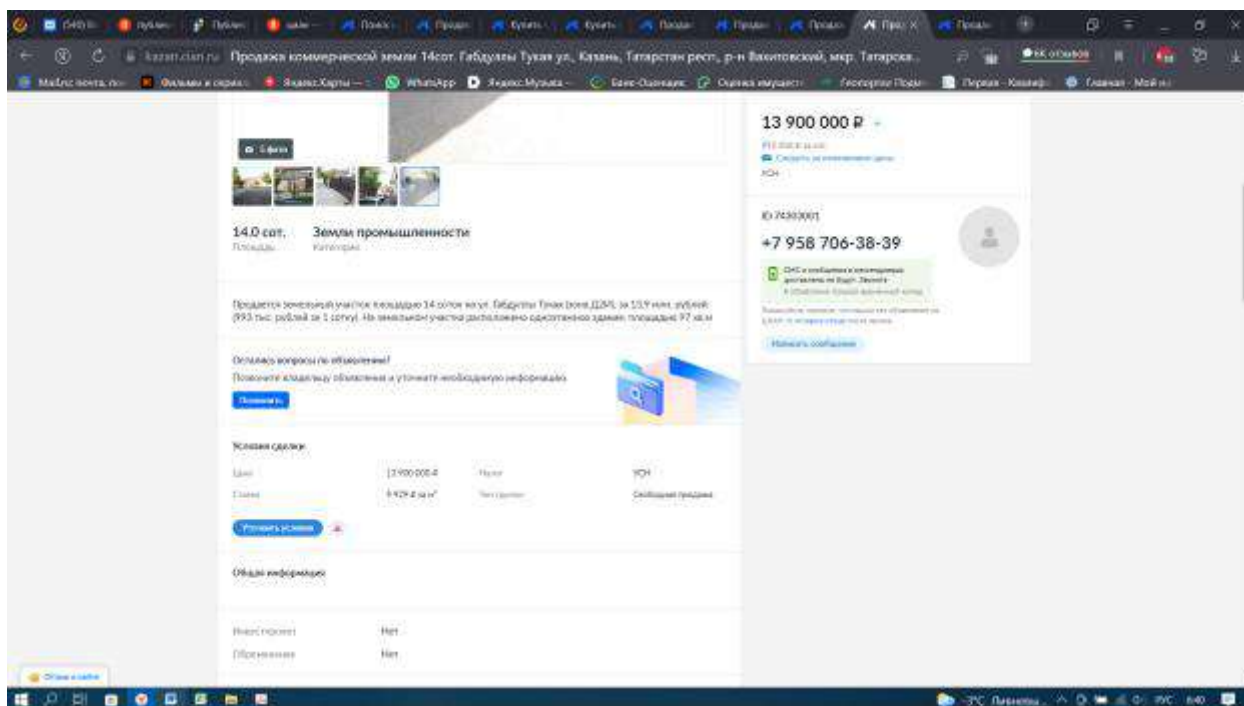
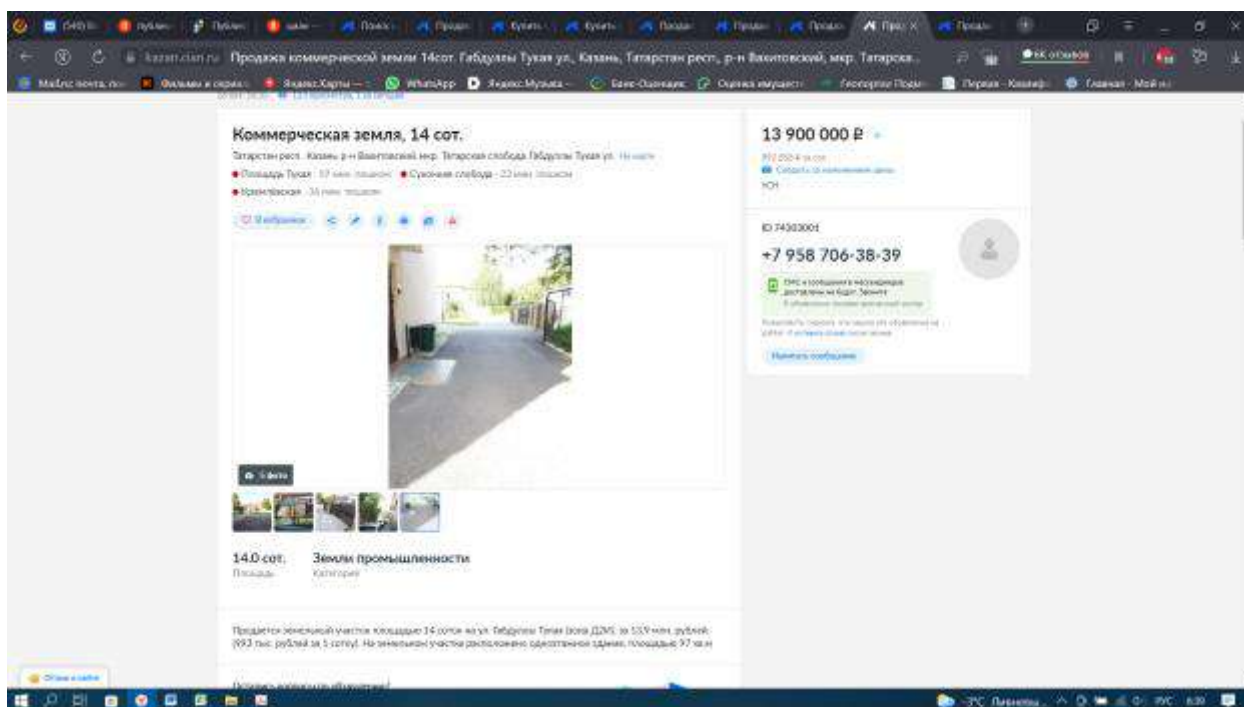


<https://kazan.cian.ru/sale/suburban/241799908/>

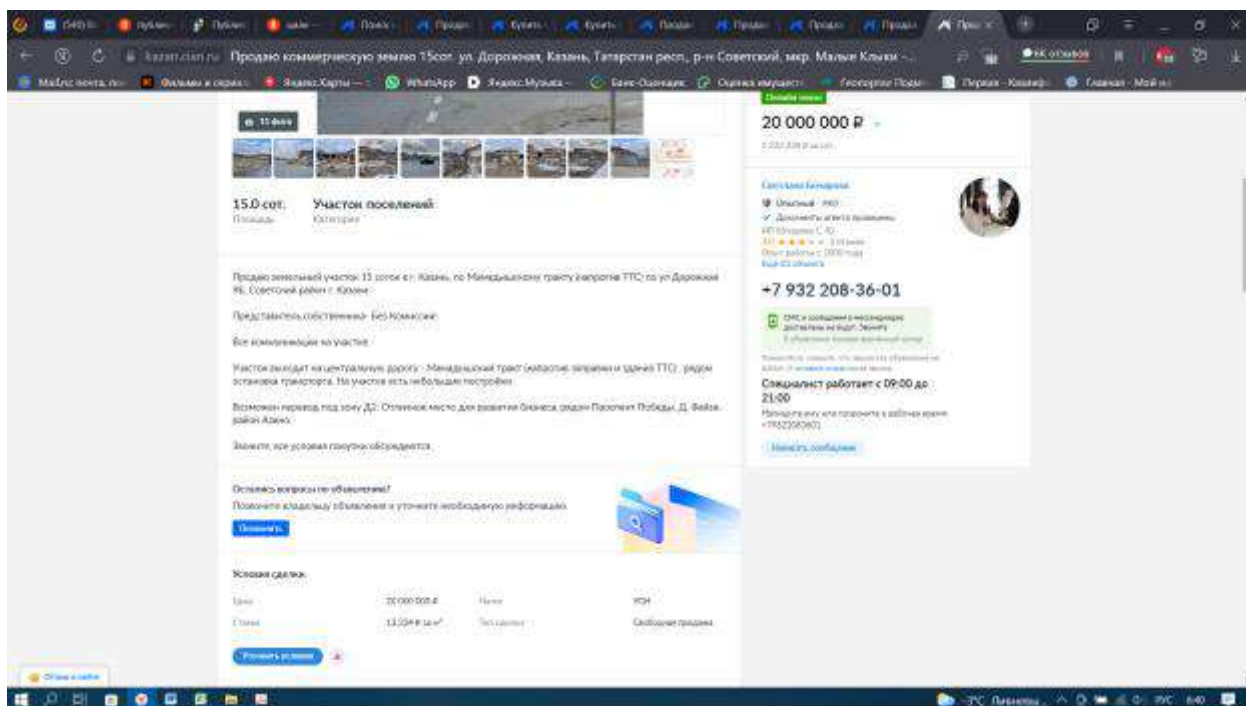
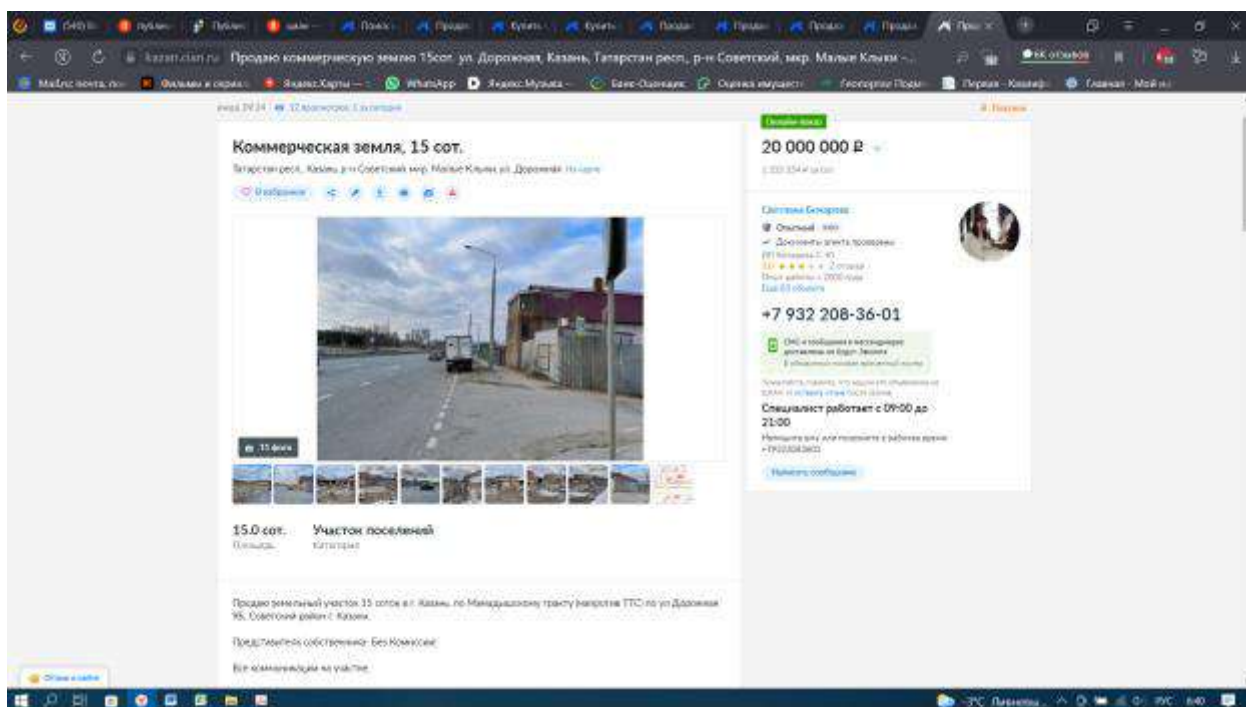
Аналоги земельного участка



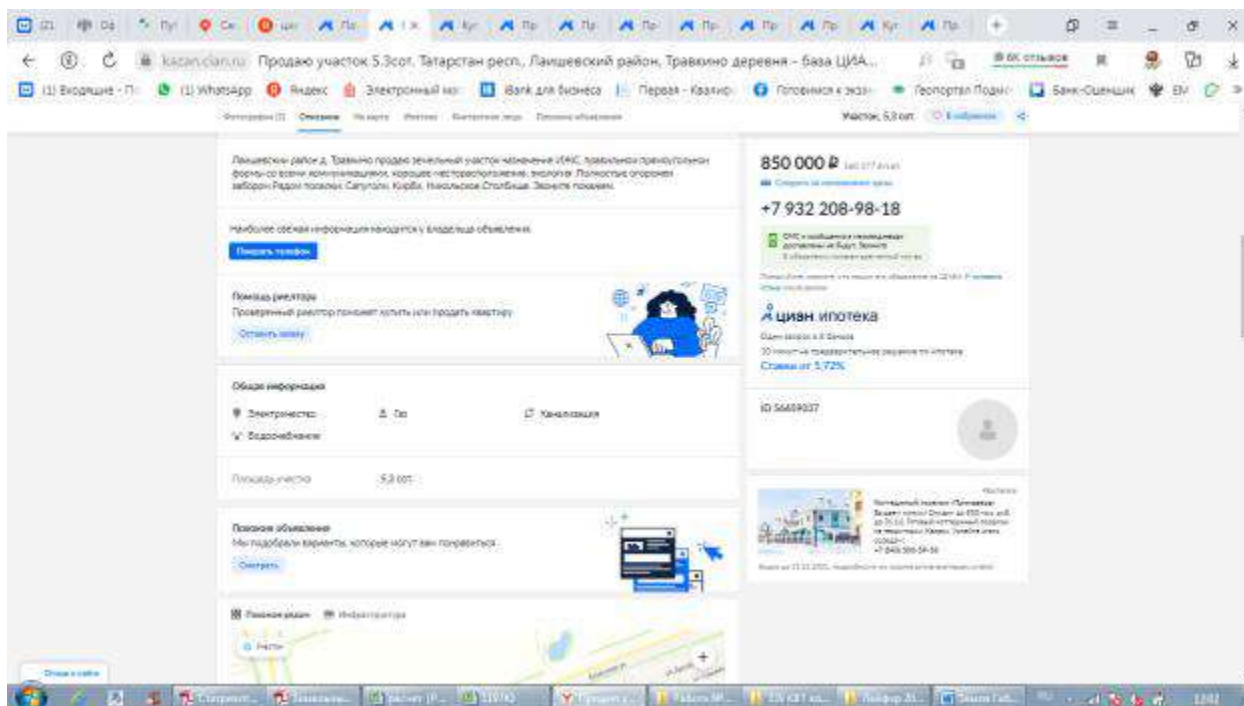
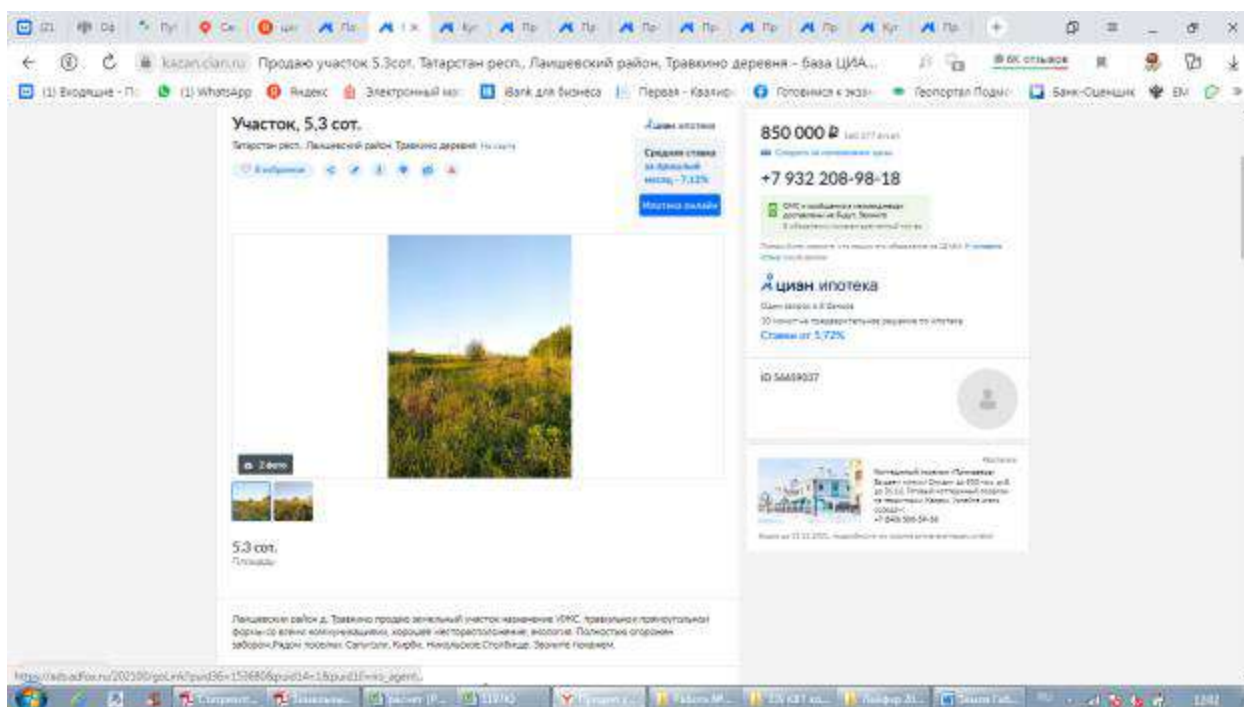
<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/264275029/>



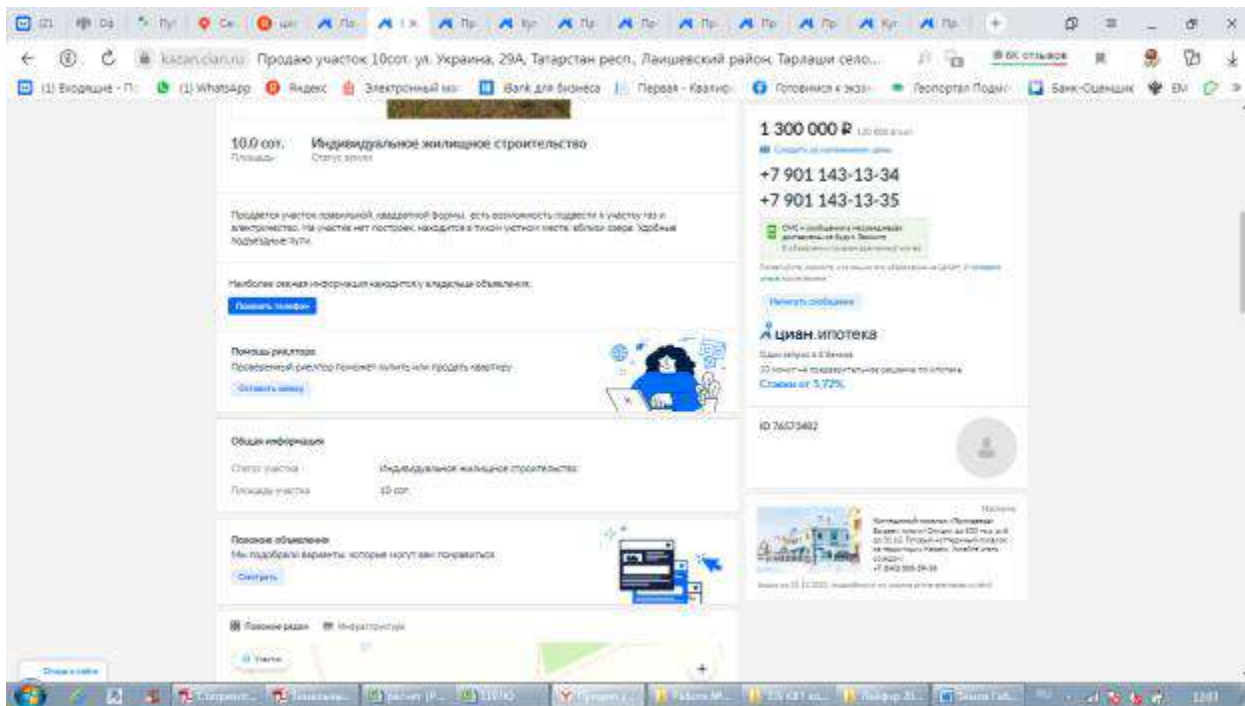
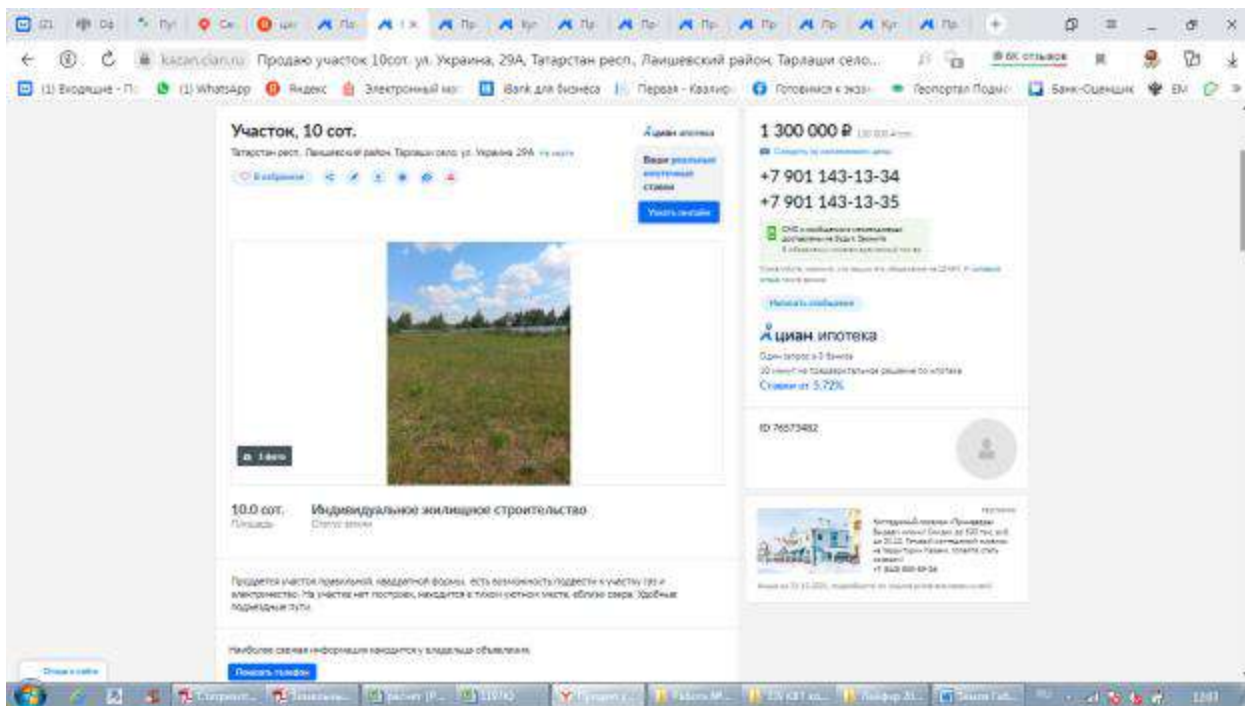
<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/258388822/>



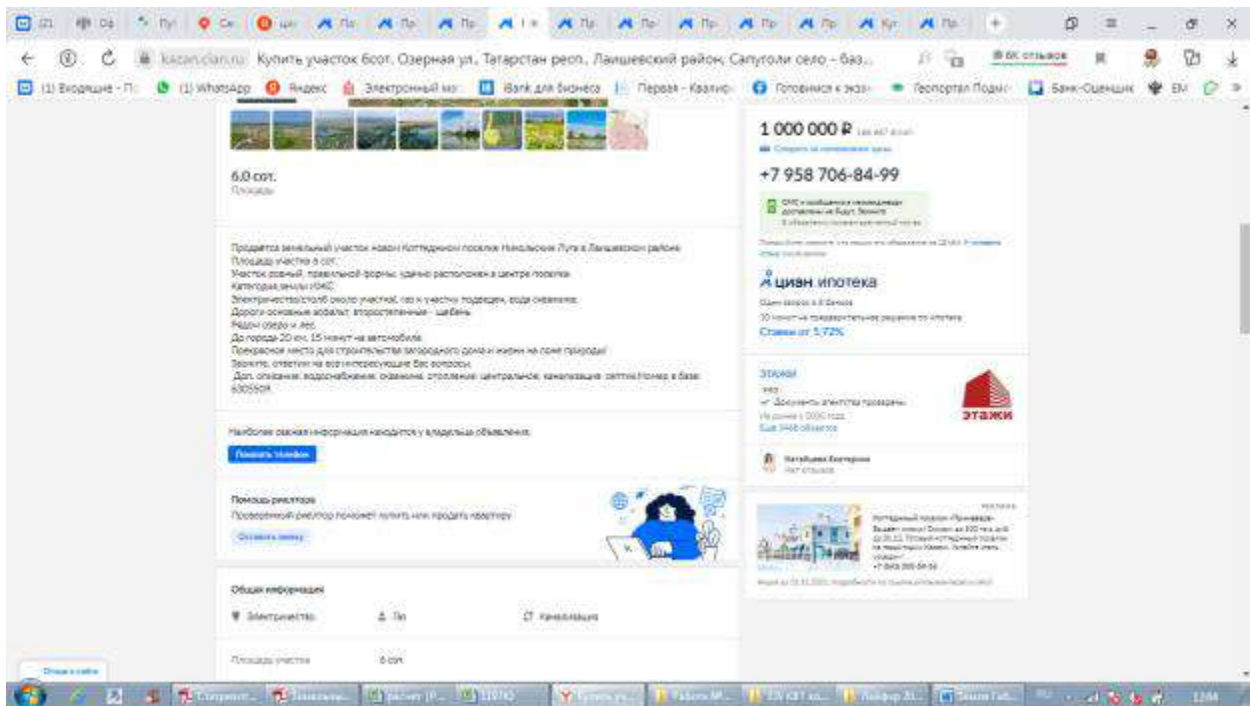
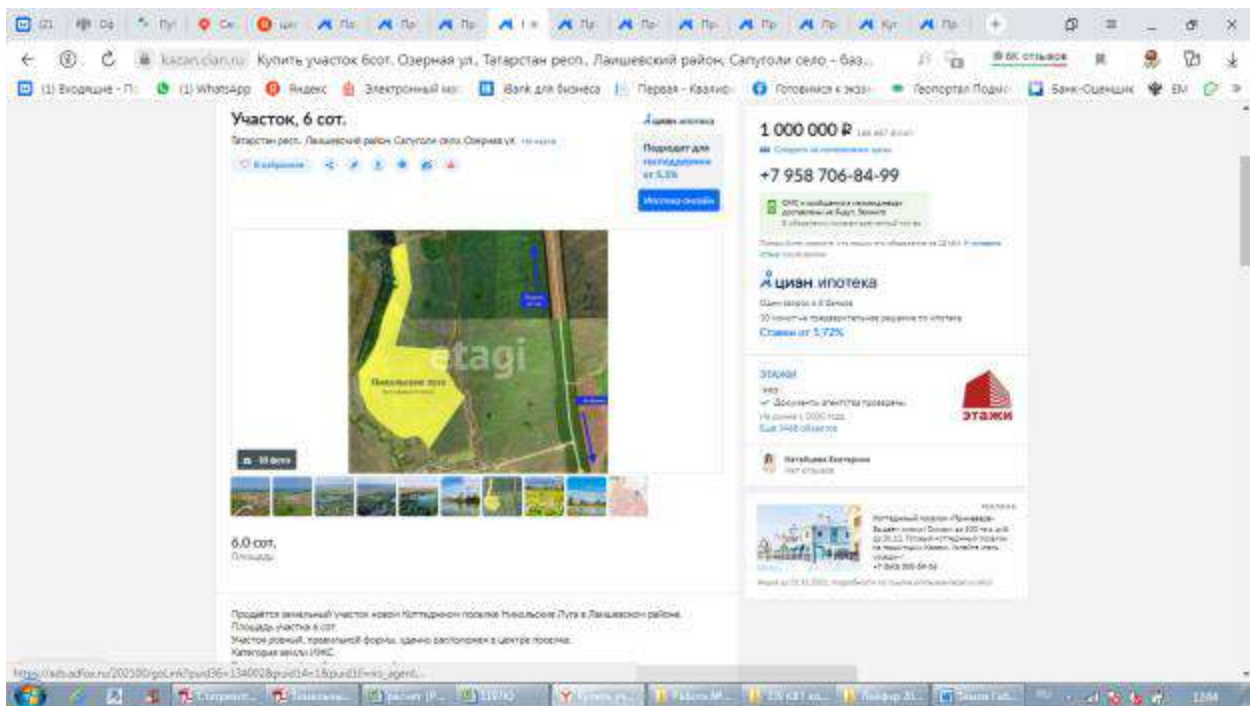
<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/267645137/>



<https://kazan.cian.ru/sale/suburban/263286296/>



<https://kazan.cian.ru/sale/suburban/260950820/>



<https://kazan.cian.ru/sale/suburban/262379520/>

Купить коммерческую землю 477 сот. Татарстан респ., Зеленодольский район, Промышленная Площадка Индустриальный Парк М7 территория. Н/к/д/п/с

57 200 000 ₽

119 957 ₽ за сот.

Следить за изменениями цены

УСН

A-DEVELOPMENT

Профи ИИД

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

Начало с 2014 года

Есть 326 объектов

+7 958 706-12-68

СМС и сообщения в мессенджер доставлены не будут. Звоните

В объявлении указан контактный номер

Пожалуйста, помните, что только это объявление на ЦИАН в настоящее время описывает землю



4 фото

Отзывы о сайте

477.0 сот. Земли промышленности

Площадка

Земельный участок производственно-складского назначения на территории территории в непосредственной близости к федеральной трассе М7 (автодорожка-съезд с М7 на Новоникольское, 300м от трассы).

Преимущества:

- готовая инженерная инфраструктура (газоснабжение/ водоснабжение/ электроснабжение 3.66\$/кВт);
- благоустроенная охраняемая структурированная территория с асфальтированными дорожками;
- льготные программы кредитования и субсидирования для резидентов парка;
- автомобильное и автомобильное сообщение, значительный автомобильный трафик (среднесуточное количество 25 тыс. авто). Объект 43056-1948.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия сделки

57 200 000 ₽

Налоги

УСН

A-DEVELOPMENT

Профи ИИД

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

Начало с 2014 года

Есть 326 объектов

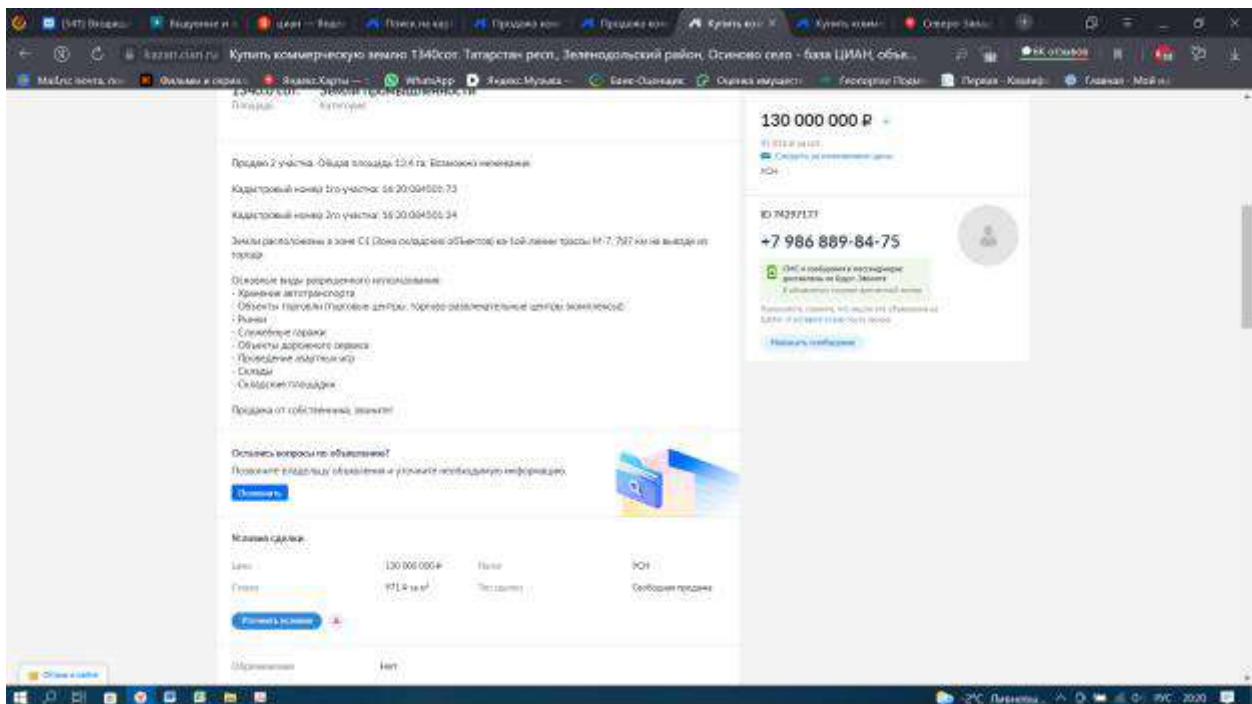
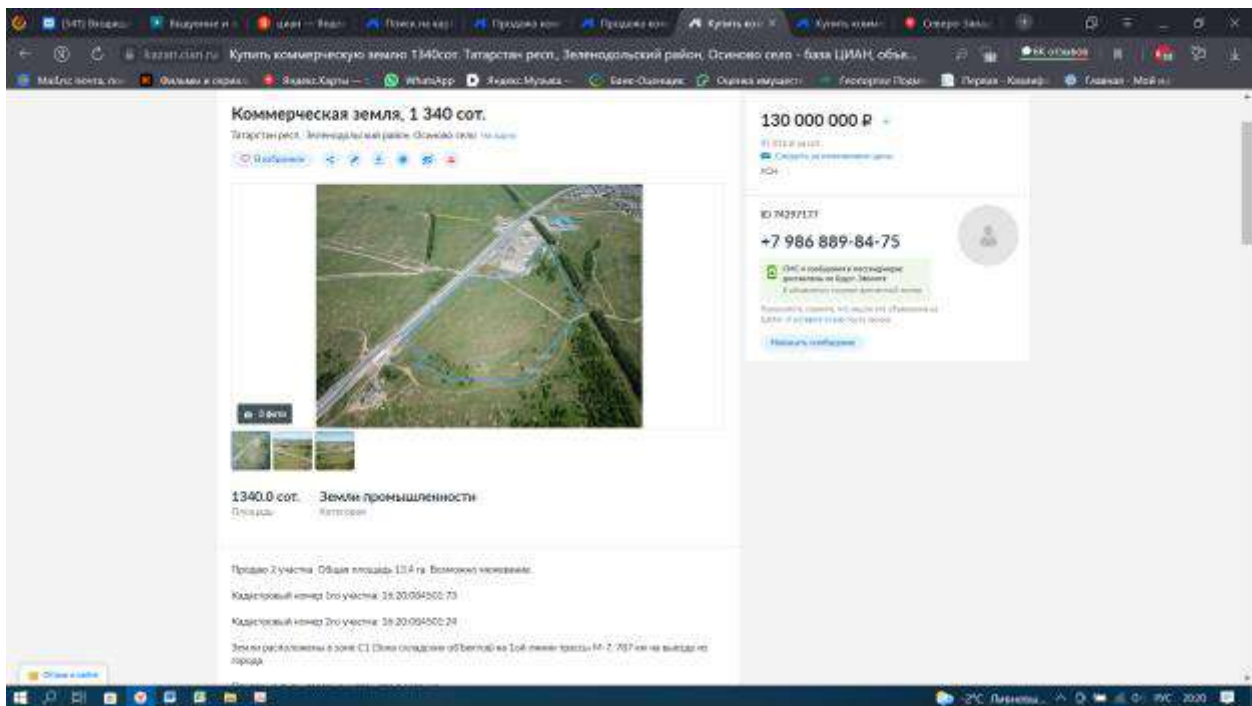
+7 958 706-12-68

СМС и сообщения в мессенджер доставлены не будут. Звоните

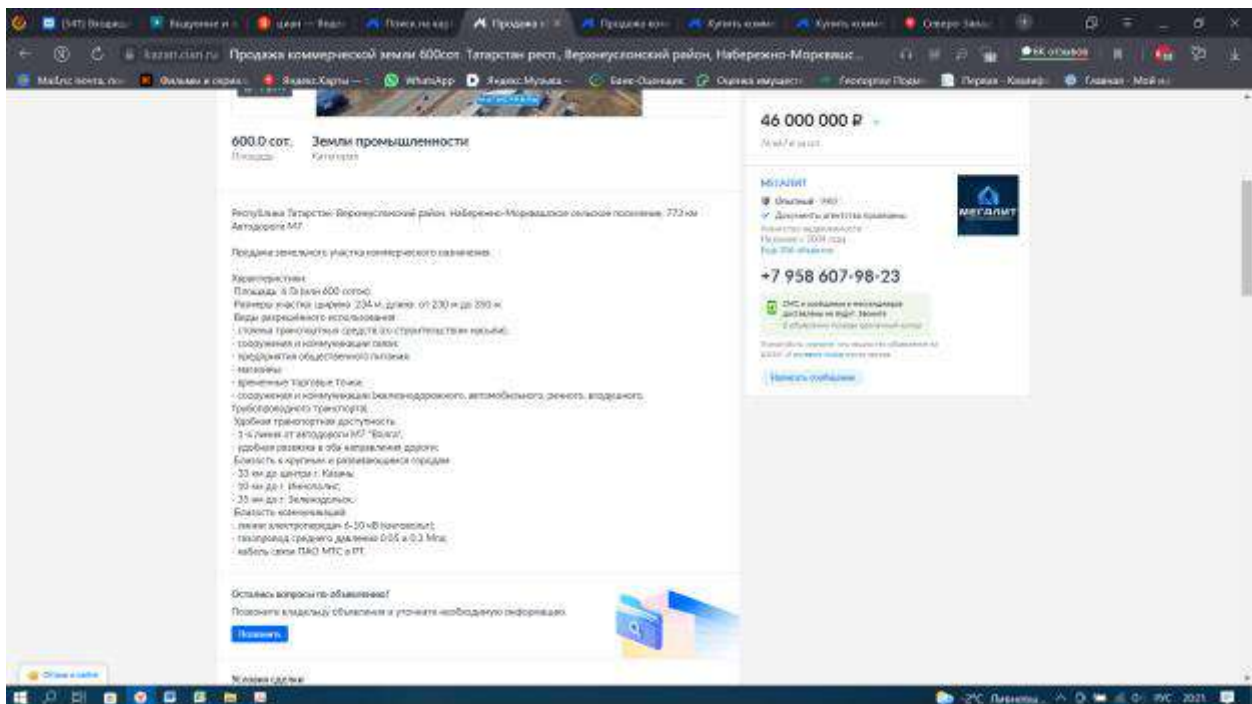
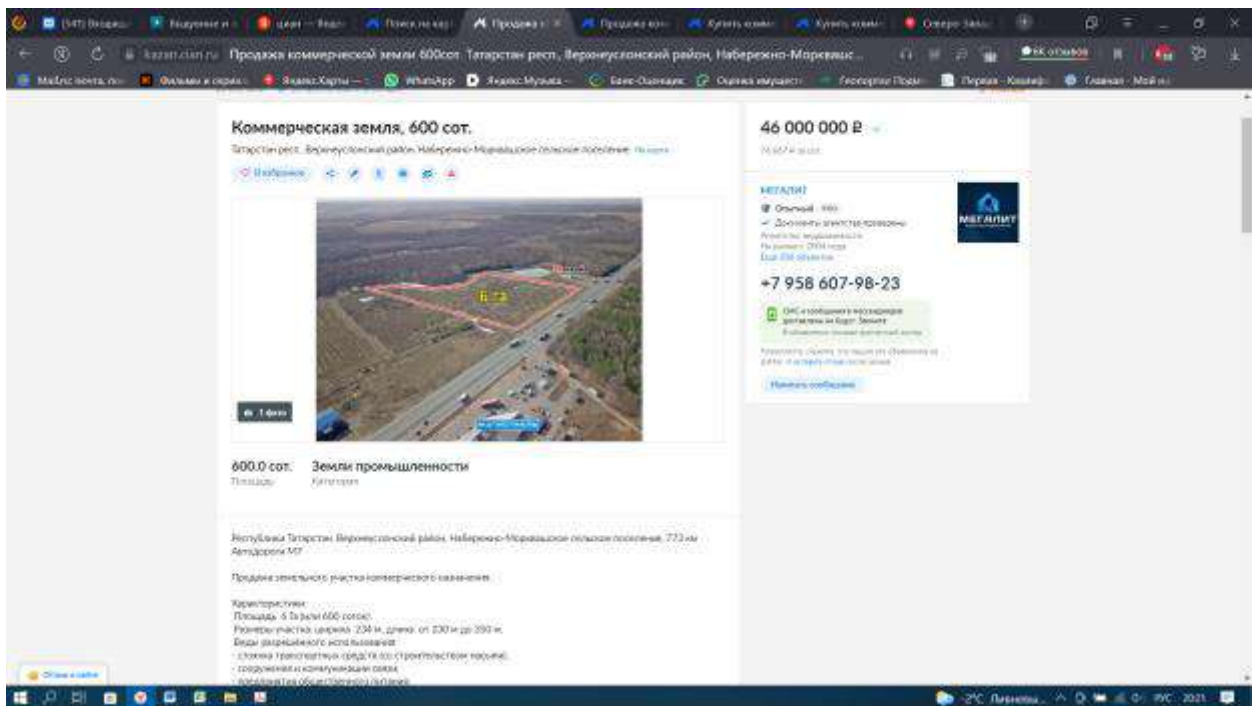
В объявлении указан контактный номер

Пожалуйста, помните, что только это объявление на ЦИАН в настоящее время описывает землю

<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/221034375/>



<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/258378654/>



<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/259500739/>

Документы Заказчика

Оригинал Федерального государственного учреждения "Федеральный кадастровый палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
полное наименование государственного учреждения

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.12.2020, поступившего на рассмотрение 25.12.2020, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
7 января 2021г. № КУ ВП-002/2020-52120321			
Кадастровый номер:	16:50/010215:045		
Номер кадастрового квартала:	16:50/010215		
Дата присвоения кадастрового номера:	13.08.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местонахождение):	Местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, ул. Баумана.		
Площадь, м²:	769 кв. 10		
Кадастровая стоимость, руб.	10216611,02		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50/010215:53		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:50/010215:08		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	строительство и эксплуатация ресторанно-развлекательного комплекса, для иных видов жилой застройки		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, иных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоны:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

ПОДПИСАТЕЛЬ: ФИО, ИМЯ, ОТЧЕНО ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ ПОДПИСИ

[illegible]

Розділ 2. Інтер'єр 4

Земельный участок вид объекта недвижимости				Лист 5
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15	
7 января 2021 г. № КУВН-002/2020-52120321				
Кадастровый номер:		16:50:010215-445		
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона ссылаться третьему лицу.	данные отсутствуют		
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.	данные отсутствуют		

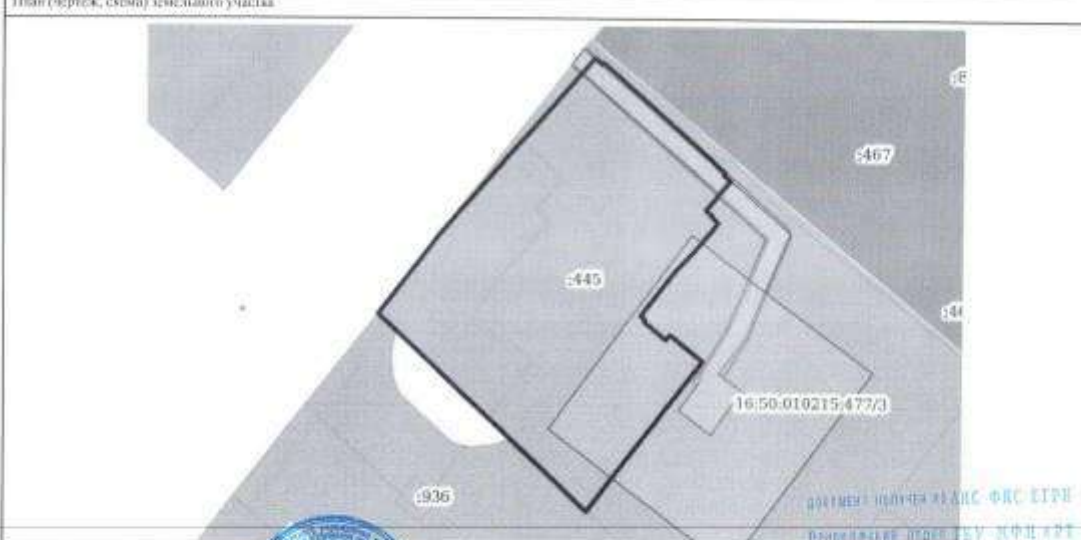


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ		СВЕДЕНИЯ О СОВЕРШЕНИИ ДЕЙСТВИИ	
М.П.		М.П.		М.П.	
Сторона: 07.01.2021		Сторона: 07.01.2021		Сторона: 07.01.2021	
Действителен с 04.02.2021		Действителен с 04.02.2021		Действителен с 04.02.2021	

Уполномоченный сотрудник
ФИО: [Имя Фамилия]
Подпись: [Подпись]
Дата: 15.12.21

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

Раздел 3, Лист 6

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
7 января 2021 г. № КУВН-002/2020-52120321			
Кадастровый номер:		16:50:010215-445	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб: 1:400			
ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ		ПОЛНОЕ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСАНИЕ	
М.П.		М.П.	
Сторона: 07.01.2021		Сторона: 07.01.2021	
Действителен с 04.02.2021		Действителен с 04.02.2021	



Уполномоченный сотрудник
ФИО: [Имя Фамилия]
Подпись: [Подпись]
Дата: 15.12.21

Рисунок 3.1 Лист 7

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

Земельный участок или объекта недвижимости							
Лист №1 Раздел 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 15
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52120321							
Кадастровый номер:				16:50:010215:445			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки по плану	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание направления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	41°19.1'	19.16	данные отсутствуют	16:50:010215:477	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	41°1.2'	3.57	данные отсутствуют	16:50:010215:477	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	132°23.8'	0.93	данные отсутствуют	16:50:010215:477	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	48°0.8'	0.27	данные отсутствуют	16:50:010215:477	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	131°35.6'	15.83	данные отсутствуют	16:50:010215:477	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	221°25.4'	0.23	данные отсутствуют	16:50:010215:477	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	130°48.9'	0.87	данные отсутствуют	16:50:010215:477	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	220°48.6'	3.58	данные отсутствуют	16:50:010215:477	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	212°28.3'	0.13	данные отсутствуют	16:50:010215:477	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	131°23.5'	0.79	данные отсутствуют	16:50:010215:477	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	263°57.7'	0.1	данные отсутствуют	16:50:010215:477	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	130°32.0'	0.91	данные отсутствуют	16:50:010215:477	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	220°33.2'	3.92	данные отсутствуют	16:50:010215:477	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	223°53.9'	2.21	данные отсутствуют	16:50:010215:477	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	217°50.9'	5.51	данные отсутствуют	16:50:010215:477	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	129°41.1'	0.61	данные отсутствуют	16:50:010215:477	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	217°24.3'	0.21	данные отсутствуют	16:50:010215:477	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	129°40.3'	2.74	данные отсутствуют	16:50:010215:477	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	38°31.0'	0.63	данные отсутствуют	16:50:010215:477	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	128°46.3'	4.04	данные отсутствуют	16:50:010215:477	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	217°46.7'	18.17	данные отсутствуют	16:50:010215:477	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	312°53.3'	27.62	данные отсутствуют	16:50:000000:18461	данные отсутствуют
23	1.1.23	1.1.1	37°43.9'	19.45	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАТОМ ПОДПИСАТЕЛЯ №		Уполномоченная организация
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		М.П.
Стороной: М.П. (подпись)		М.П.
Подпись: Подпись		М.П.
Действителен с 14.02.2020 по 04.02.2025		М.П.

Рисунок 3.2 Лист 8

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

Земельный участок или объект недвижимости				
Лист №1 Раздел 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52120321				
Кадастровый номер:		16:50:010215:445		
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка				
Номер точки	Координаты, м		Описание направления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характеристических точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	475841.41	1305346.02	-	0.1
2	475855.8	1305358.67	-	0.1
3	475858.49	1305361.01	-	0.1
4	475857.86	1305361.7	-	0.1
5	475858.04	1305361.9	-	0.1
6	475847.53	1305373.74	-	0.1
7	475847.36	1305373.59	-	0.1
8	475846.79	1305374.25	-	0.1
9	475844.08	1305371.91	-	0.1
10	475843.97	1305371.84	-	0.1
11	475843.45	1305372.43	-	0.1
12	475843.36	1305372.59	-	0.1
13	475842.77	1305373.08	-	0.1
14	475839.79	1305370.53	-	0.1
15	475838.2	1305369	-	0.1
16	475833.85	1305365.62	-	0.1
17	475833.46	1305366.09	-	0.1
18	475833.29	1305365.96	-	0.1
19	475831.54	1305368.07	-	0.1
20	475832.03	1305368.46	-	0.1
21	475829.5	1305371.61	-	0.1
22	475815.14	1305360.48	-	0.1
23	475833.94	1305346.75	-	0.1
24	475841.41	1305346.02	-	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАТОМ ПОДПИСАТЕЛЯ №		Уполномоченная организация
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		М.П.
Стороной: М.П. (подпись)		М.П.
Подпись: Подпись		М.П.
Действителен с 14.02.2020 по 04.02.2025		М.П.

Земельный участок
и объекта недвижимости[illegible]

Земельный участок				Лист 11
вид объекта недвижимости				
Лист №3 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15	
7 января 2021г. № КУ/ВН-002/2020-52126521				
Кадастровый номер:		16:50:010215:445		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:50:010215:445/3		
Масштаб 1:300		Условные обозначения:		

[illegible]

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист №1 Раздел 4.1		Всего листов раздела 4.1: 1		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 15
7 января 2021г. № КУИИ-002/2020-52120521					
Кадстровый номер:		16:50:010215:445.			
Участок по кадастру	Площадь, кв.м	Содержание ограничения и исключений или ограничение права на объект недвижимости или обременение объекта недвижимости			
1	2	3			
16:50:010215:445/1	34	Вид ограничения (обременения): Обременения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Реквизиты документа-основания: Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160; Содержание ограничения (обременения): "Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009г. №160., Регистрационный номер границы: 16.50.2.1076.			
16:50:010215:445/2	55	Вид ограничения (обременения): Обременения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Реквизиты документа-основания: Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160; Содержание ограничения (обременения): "Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009г. №160., Регистрационный номер границы: 16.50.2.799.			
16:50:010215:445/3	118.	Вид ограничения (обременения): Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Реквизиты документа-основания: Свидетельство о государственной регистрации права от 11.10.2008 № 816113 выдачи: Управление Федеральной регистрационной службы по РТ.; Содержание ограничения (обременения): В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических лиц или причинение вреда объектам животного мира, экологической среде обитания, культурному наследству, включая всемирное наследие, а также нанести непоправимый ущерб в виде возгорания пожара, в том числе: а) избыточности на проводах и изолях воздушных линий электропередачи посторонних предметов, а также подвешивания на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещения и нарушения для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проведения любых работ и монтажа сооружений, которые могут нарушать доступ к объектам электросетевого хозяйства, без согласия необходимых для такого доступа прохода в подземку; в) распространения устройств и конструкций, производящих перекосы и подключение к электрическим сетям незаконным способом не для аварийных, и распределительных устройств, конструкций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещения свалок; д) проводить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн; е) производить сбор и слив смазки и жироотводящих веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах воздушных кабельных линий электропередачи); Регистрационный номер границы: 16.50.2.3317.			

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН АДВОКАТОМ ПОДПИСАЛО	УЧРЕЖДЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ "УЧЕБНО-НАУЧНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ ЦЕНТР"
	Служба: УВД по М.Р. Подпись: [подпись] Подпись: [подпись]	Дата: 11.05.2011

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист №1. Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2: 3		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 15				
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52 (2052)				
Кадастровый номер:		16:50:010215:445		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:50:010215:445:1				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	475856.97	1305359.69	-	-
2	475845.16	1305373.01	-	-
3	475846.79	1305374.25	-	-
4	475847.36	1305373.59	-	0.1
5	475847.42	1305373.65	-	0.1
6	475858.42	1305360.95	-	-
7	475856.97	1305359.69	-	-

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФНС ЕГРН

ПРОВЕРКА ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ
г. КАЗАНЬ, АД. КАДРОВЫЙ Д.1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ИН. 16:50:010215:445:1

Сиренко А.А. М.А.
Бизнес Регистратор
Действителен с 04.02.2020 по 04.02.2023

Инициалы Фамилия
М.А.

ВРЕМЯ 10:50
ДАТА 11.01.21

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист №2. Раздел 4.2		Всего листов раздела 4.2: 3		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 15				
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52 (2052)				
Кадастровый номер:		16:50:010215:445		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:50:010215:445:2				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	475857.09	1305359.79	-	-
2	475845.52	1305373.16	-	-
3	475846.79	1305374.25	-	-
4	475847.36	1305373.59	-	0.1
5	475847.53	1305373.74	-	0.1
6	475852.95	1305367.64	-	0.1
7	475857.98	1305361.83	-	-
8	475857.86	1305361.7	-	-
9	475858.49	1305361.01	-	0.1
10	475857.09	1305359.79	-	0.1

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФНС ЕГРН

ПРОВЕРКА ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ
г. КАЗАНЬ, АД. КАДРОВЫЙ Д.1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ИН. 16:50:010215:445:2

Сиренко А.А. М.А.
Бизнес Регистратор
Действителен с 04.02.2020 по 04.02.2023

Инициалы Фамилия
М.А.

ВРЕМЯ 10:50
ДАТА 11.01.21

Лист 15

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №3: Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3		Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 15
7 января 2021 г. № КУВН-002/2020-52120321				
Кадастровый номер:		16:50:010215:445		
Сведения о характерных точках (границы части (частей) земельного участка)				
Учетный номер части: 16:50:010215:445.3				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	475841.55	1305370.51	-	0.1
2	475822.98	1305156.75	-	0.1
3	475818.37	1305362.98	-	0.1
4	475829.5	1305371.61	-	0.1
5	475832.03	1305368.46	-	0.1
6	475831.54	1305368.07	-	0.1
7	475833.29	1305365.96	-	0.1
8	475833.46	1305366.09	-	0.1
9	475833.85	1305365.62	-	0.1
10	475838.2	1305369	-	0.1
11	475839.79	1305370.53	-	0.1
12	475840.86	1305371.44	-	0.1
13	475841.55	1305370.51	-	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ИД АИС ФИС ЕГРН

ПРОВЕРКА ОТДЕЛ ГБУ МФД РТ
г. КАЗАНЬ, ул. КАЛИНИНА, Д.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СРЕДНИЙ ПОДПИСАТЕЛЬ: М.П.

Подпись:  Имя:  Фамилия:  Имя:  Фамилия: 

Стороной: 475841.55 М.П. (01/01/2021)
Подпись: 
Должность: 475841.55 (01/01/2021)

Время: 15:05
Дата: 15.12.21

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
кадастровый центр государственной регистрации

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.12.2020, поступившего на рассмотрение 29.12.2020, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 / Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1: Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
7 января 2021 г. № КУВН-002/2020-52842194			
Кадастровый номер:	16:50:010215:466		
Номер кадастрового квартала:	16:50:010215		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.12.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана, д.33.		
Площадь, м2:	38.0/2		
Кадастровая стоимость, руб:	527824.94		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:010215:97		
Категория земель:	Земля населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты; магазины; торговые центры; продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения, для иных видов жилой застройки		
Статус данных об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Право (ограниченное право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(ами) разрешенного использования: административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты; магазины; торговые центры; продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения.		
Получитель выписки:	Зинка Вячеслав Юрьевич		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ИД АИС ФИС ЕГРН

ПРОВЕРКА ОТДЕЛ ГБУ МФД РТ
г. КАЗАНЬ, ул. КАЛИНИНА, Д.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СРЕДНИЙ ПОДПИСАТЕЛЬ: М.П.

Подпись:  Имя:  Фамилия:  Имя:  Фамилия: 

Стороной: 475841.55 М.П. (01/01/2021)
Подпись: 
Должность: 475841.55 (01/01/2021)

Время: 15:05
Дата: 15.12.21

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52842194		
Кадастровый номер:	16:50:010215:466	
1	Привладелец (органобладатель):	1.1
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	23.04.2020 15:14:30
	номер государственной регистрации:	16:50:010215:466-16/001/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.05.2009 по 28.02.2024 + 07.05.2009 по 28.02.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО «УК «Простор Новостр» Д.У. ЗГПНФ недвижимости «Инвестиционный фонд», ИНН: 7707423596
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Инвестиционный фонд», № 17, Выдан 12.12.2019 Правила доверительного управления, № 1425-94198977, Выдан 07.05.2009
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Документ подписан ЭЛС ЭС ФРС ЕПР

Правовый отдел ЕБУ МФЧ НРП

г. Москва, ул. Вятская, д. 1

Уполномоченный: С.А. Гусев

Подпись: С.А. Гусев

М.П.

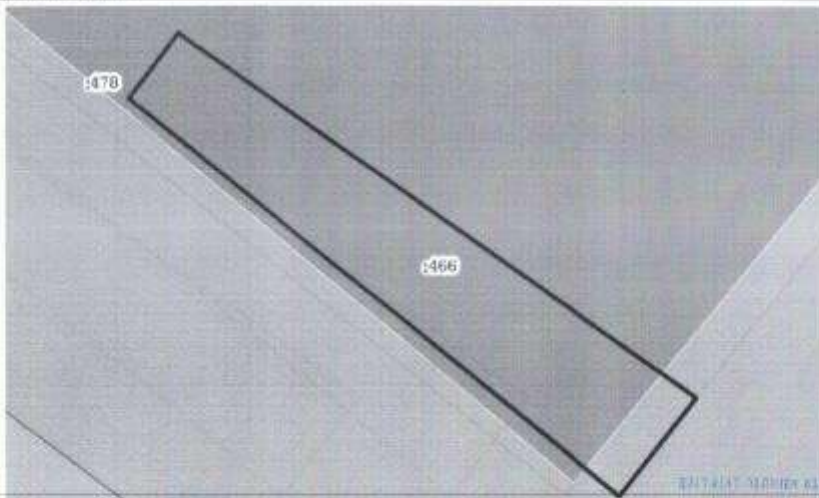
Дата: 17.01.21

Документ подписан		
Электронной подписью		
полное наименование должности	С.А. Гусев	Инициалы, Фамилия
	Сертификат: 07.01.05-0542-М.П. 000100100007301005	Подпись: С.А. Гусев
	Подпись: С.А. Гусев	Действителен с 01.01.2009 по 01.01.2021

Раздел 3 Лист 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52842194			
Кадастровый номер:		16:50:010215:466	
План (срезка, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:100		Условные обозначения	
		Документ подписан	
		Электронной подписью	
полное наименование должности		С.А. Гусев	
		Инициалы, Фамилия	
		Сертификат: 07.01.05-0542-М.П. 000100100007301005	
		Подпись: С.А. Гусев	
		Действителен с 01.01.2009 по 01.01.2021	

Документ подписан ЭЛС ЭС ФРС ЕПР

Правовый отдел ЕБУ МФЧ НРП

г. Москва, ул. Вятская, д. 1

Уполномоченный: С.А. Гусев

Подпись: С.А. Гусев

М.П.

Дата: 17.01.21

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
 (далее - Федеральная кадастровая палата)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.12.2020, поступающего на рассмотрение 29.12.2020, сообщаем, что согласно запросу
 Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
3 января 2021г. № КУВН-002/2020-52842441			
Кадастровый номер:	16:50-010215-467		
Номер кадастрового квартала:	16:50-010215		
Дата присвоения кадастрового номера:	30.12.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данных отсутствует		
Адрес (местонахождение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "Казань", г. Казань, Вахтовский район, ул. Баумана, д. 31/12 (литер А).		
Площадь, кв.м:	230 +/- 5		
Кадастровая стоимость, руб.	3194729.9		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50-010215-497		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования:	Административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения, для иных видов жилой застройки		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом (ами) разрешенного использования: административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения.		
Получатель выписки:	Закон Наталья Юрьевна		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Уполномоченный сотрудник

Инициалы, фамилия, имя, отчество

Подпись

Дата

Время

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
3 января 2021г. № КУВН-002/2020-52842441			
Кадастровый номер:	16:50-010215-467		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ИФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого паевого инвестиционного общества "Управляющая компания "ИФБ Капитал"	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Общие долевые собственности: 16:16-001-16:097/001/2016-1744/1 14.05.2016 09:15:02	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1 вид: Доверительное управление; дата государственной регистрации: 23.04.2020 15:16:54; номер государственной регистрации: 16:50-010215-467-16:001/2020-2; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 07.05.2009 по 28.02.2024 с 07.05.2009 по 28.02.2024; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО «УК «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд», ИНН: 7707421596; основания государственной регистрации: Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестиционный фонд", № 17, Выдан 12.12.2019; Правила доверительного управления, № 1425-04108971, Выдан 07.05.2009	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1 вид: Аренда; дата государственной регистрации: 14.03.2016 09:15:10; номер государственной регистрации: 16:16-01/124/2014-439; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия по 18.07.2061 по 18.07.2061; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Авантирное общество "Камскаб", ИНН: 165006241; основания государственной регистрации: Договор аренды земельного участка, № 4-12/АП, Выдан 18.07.2012; Договор передела прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, № 2/А3, Выдан 06.05.2014; Договор передела прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, Выдан 12.09.2012; Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка №1-12/АП от 18.07.2012г., Выдан 07.04.2016	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Уполномоченный сотрудник

Инициалы, фамилия, имя, отчество

Подпись

Дата

Время

М.П.

[illegible]

На основании запроса от 29.12.2020, поступившего на рассмотрение 29.12.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОСЛОВАТЕЛИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАНИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	09.08.2020 09:00 Г. Москва, Ул. Мухоморова, д. 1 М.П.
	09.08.2020 09:00	09.08.2020 09:00 М.П.
	Сертификат: 8730074242 Владелец: Рязанский Действителен с: 09.02.2020 по 04.03.2021	09.08.2020 09:00 М.П.

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52842184			
Кадастровый номер:		16:50:010215-478	
1	Провообразитель (правообладатель):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФФ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФФ Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общие долевая собственность. 16:50:010215:478-16:001/2019-1 08.05.2019 11:04:24
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		Доверительное управление 24.04.2020 13:01:08 16:50:010215:478-16:001/2020-5 Срок действия с 07.05.2019 по 28.02.2024 с 07.05.2009 по 28.02.2024 ООО «УК «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Общественный фонд», ИНН: 7702423596 Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестиционный фонд", № 17, Выдан 12.12.2019 Правила доверительного управления, № 1425-94/198771, Выдан 07.05.2009
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.2	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		Аренда 08.05.2019 11:04:25 16:50:010215:478-16:001/2019-2 Срок действия с 12.10.2018 по 12.10.2025 с 12.10.2018 по 12.10.2025. Михайлова Елена Николаевна Договор аренды недвижимого имущества, № 18-1 /АН, Введен 27.09.2018

[illegible]

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52842184			
Кадастровый номер:		16:50:010215-478	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации одних, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАЦИОННЫМ ЦЕНТРОМ	ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ КАДАСТРОВЫМ УЧЕТОМ И РЕГИСТРАЦИЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ М.П. Дата: 15.01.21
	Сиромов Е.И. (подпись) Подпись: Сиромов Е.И. Должность: с 04.02.2019 по 04.05.2021	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 3. Лист 4
Описание местоположения земельного участка:

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52842184			
Кадастровый номер:		16:50:010215-478	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:200	Содержимое обозначено:	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАЦИОННЫМ ЦЕНТРОМ	ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТР УПРАВЛЕНИЯ КАДАСТРОВЫМ УЧЕТОМ И РЕГИСТРАЦИЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ М.П. Дата: 15.01.21
полное наименование должности		Сиромов Е.И. (подпись) Подпись: Сиромов Е.И. Должность: с 04.02.2019 по 04.05.2021	

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральное казенное предприятие "Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии" на территории Республики Татарстан
кадастровый номер 16:50:010215-53

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.12.2020, поступившего на рассмотрение 25.12.2020, сообщаем, что согласно выписке
Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
7 января 2021 г. № КУВН-002/2020-53118306			
Кадастровый номер:	16:50:010215-53		
Номер кадастрового квартала:	16:50:010215		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.02.2011		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 5070; Кадастровый номер 16:50:010215-16:19; Условный номер 16:50:02.23458-001		
Адрес (местоположение):	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, д. 21		
Площадь, м2:	2139,2		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	Дом татарской кушницы		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1969		
Год завершения строительства:	1969		
Кадастровая стоимость, руб.:	124811992,64		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:010215-445		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	16:50:010215-464, 16:50:010215-465		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Документ подписан электронной подписью Специального представителя ФНС М.П. Специальный представитель ФНС Иванов Иван Ф. Должность: с 14.02.2020 по 14.02.2021 Документ подписан электронной подписью Специального представителя ФНС М.П. Специальный представитель ФНС Иванов Иван Ф. Должность: с 14.02.2020 по 14.02.2021 Документ подписан электронной подписью Специального представителя ФНС М.П. Специальный представитель ФНС Иванов Иван Ф. Должность: с 14.02.2020 по 14.02.2021			

Лист 2			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
7 января 2021 г. № КУВН-002/2020-52118306			
Кадастровый номер:	16:50:010215-53		
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Специальные отметки:	Приво (сервисные права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Жилое (Дом татарской кушницы); количеством этажей: 3; в том числе подземных: 1; Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5.1 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 6.1 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.		
Подготовитель выписки:	Татьяна Вячеслав Юрьевна		

Лист 2			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
7 января 2021 г. № КУВН-002/2020-52118306			
Кадастровый номер:	16:50:010215-53		
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Специальные отметки:	Приво (сервисные права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Жилое (Дом татарской кушницы); количеством этажей: 3; в том числе подземных: 1; Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5.1 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 6.1 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.		
Подготовитель выписки:	Татьяна Вячеслав Юрьевна		
Документ подписан электронной подписью Специального представителя ФНС М.П. Специальный представитель ФНС Иванов Иван Ф. Должность: с 14.02.2020 по 14.02.2021 Документ подписан электронной подписью Специального представителя ФНС М.П. Специальный представитель ФНС Иванов Иван Ф. Должность: с 14.02.2020 по 14.02.2021 Документ подписан электронной подписью Специального представителя ФНС М.П. Специальный представитель ФНС Иванов Иван Ф. Должность: с 14.02.2020 по 14.02.2021			

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

Лист 2 Лист 3

Заголовок		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5
7 января 2021 г. № КУБН-002/2020-52118306		Всего листов выписки: 8
Кадастровый номер:		16:50-010215-53
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	23.04.2020 15:39:24
	номер государственной регистрации:	16-16-001-16-149-001/2020-1553/1
	сроки, на который установленно ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 28.02.2024 по 28.02.2024
	лицо, в пользу которого установленно ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО «УК «Простор Инвест» Д.У. ИПФ недвижимости «Инвестиционный фонд», ИНН: 7707421598
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", № 1423-94198971, Выдан 07.05.2009
4	Допускает участие в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5	Закладные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражениях в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Привязка к кадастровому плану, на не рассмотренных заявлениях о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки и отчуждения:	отсутствуют
полное наименование должности:		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СЕРТИФИКАТ ЦСД (16:50-010215-53)

Сгенерировано: 07.11.2021 14:44:00

Подпись: 16:50-010215-53

Действительно с 00:00:00 01.01.2021

ВРЕМЯ 10:00

ДАТА 11.01.21

Заголовок		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5
7 января 2021 г. № КУБН-002/2020-52118306		Всего листов выписки: 8
Кадастровый номер:		16:50-010215-53
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без изъятия в силу закона закона третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Заголовок		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5
7 января 2021 г. № КУБН-002/2020-52118306		Всего листов выписки: 8
Кадастровый номер:		16:50-010215-53
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без изъятия в силу закона закона третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СЕРТИФИКАТ ЦСД (16:50-010215-53)

Сгенерировано: 07.11.2021 14:44:00

Подпись: 16:50-010215-53

Действительно с 00:00:00 01.01.2021

ВРЕМЯ 10:00

ДАТА 11.01.21

Лист 5 Лист 5

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
7 января 2021 г. № КУВН-002/2020-52118306			
Кадастровый номер: 16:50:010215:53			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:600			
Удостоверение: ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Подпись: [подпись]			
Сертификат: 0734027960 М.П. 01.01.2021 11:01:21			

Лист 6 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист №1, Раздел 7	Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 8	
7 января 2021 г. № КУВН-002/2020-52118306						
Кадастровый номер: 16:50:010215:53						
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажи)	Обозначение (номер помещения, машино-места на поэтажном плане)	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м
1	16:50:010215:464	1	1003	Нежилое помещение	данные отсутствуют	253,4
2	16:50:010215:465	1	30	Нежилое помещение	данные отсутствуют	12

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
7 января 2021 г. № КУВН-002/2020-52118306			
Кадастровый номер: 16:50:010215:53			
Масштаб 1:600			
Удостоверение: ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ			
Подпись: [подпись]			
Сертификат: 0734027960 М.П. 01.01.2021 11:01:21			

183

1

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ	
Общие сведения о кадастровых работах	
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: изменением сведений о здании с кадастровым номером 16:50:010215:53	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ	
ООО "УК "Простор Инвест" Д.У.ЗПИФ недвижимости "Инвестиционный фонд", ОГРН 1187746986525, ИНН 7707423596	
3. Сведения о кадастровом инженере	
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества)	Мусина Любовь Сергеевна
Страховой номер индивидуального лицевого счета	103-015-467-86
Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр 0051 от 03.05.2012 г.	
Контактный телефон	8435575400
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером г.Казань, ул. Парижской Коммуны, 8, bti107@mail.ru	
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»	
Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица АО "БТИ РТ", 420021, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Парижской Коммуны д.8	
Наименование, номер и дата документа, на основании которого выполняются кадастровые работы договор 538236 от 01 марта 2021 г.	
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) 29 марта 2021 г.	

2

Исходные данные							
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана							
№ п/п	Наименование документа		Реквизиты документа				
1	2		3				
1	Выписка из ЕГРН		№99/2021/382828338 от 23.03.2021				
2	Выписка из ЕГРН		№99/2020/329619406 от 22.05.2020				
3	Техническое заключение		№О-007/20 от 01.01.2021				
4	Технический паспорт		№6/н от 16.07.2002				
5	Выписка из ЕГРН		№99/2021/382831440 от 23.03.2021				
2. Сведения о геодезической основе, использованной при подготовке технического плана							
Система координат <u>МСК-16</u>							
№ п/п	Название пункта и тип знака геодезической сети	Класс геодезической сети	Координаты, м		Сведения о состоянии на 17 марта 2021 г.		
			X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки
1	2	3	4	5	6	7	8
1	"Сухая река", сигнальный 1	2	488510.61	1302350.72	сохранился	сохранился	сохранилась
2	"Опушка", сигнальный	2	468282.95	1313076.33	утрачен	сохранился	сохранилась
3	"Девликеево", сигнальный	2	465131.37	1305142.84	утрачен	сохранился	сохранилась
3. Сведения о средствах измерений							
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)		Сведения об утверждении типа средств измерения		Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		
1	2		3		4		
1	Trimble R8-4		57827-14		5819291		
4. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) был образован объект недвижимости							
№ п/п	Кадастровый номер						
1	2						
1	—						

3

Исходные данные		
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении		
5.1 Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении		
№ п/п	Кадастровый номер помещения	
1	2	
1	—	
5.2 Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении		
№ п/п	Кадастровый номер машино-места	
1	2	
1	—	
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса		
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер
1	2	3
1	—	—

4

Сведения о выполненных измерениях и расчетах			
1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	
1	2	3	
16:50:010215:53(1)	1-12	Метод спутниковых геодезических измерений	
16:50:010215:53(2)	1-24	Аналитический метод	
2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M _t), м	
1	2	3	
16:50:010215:53(1)	1-12	M _p = M _s √(a²+b²)	
16:50:010215:53(2)	1-24	M _p = M _s √(a²+b²)	
3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости			
Номер контура	Номер характерных точек контура	Учётный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M _t), м
1	2	3	4
—	—	—	—

5

Описание местоположения объекта недвижимости								
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке								
1.1 Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости								
Зона № 1								
Номер контура	Номера характерных точек контура	Координаты, м		R, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M _k), м	Тип контура	Глубина, высота, м	
		X	Y				H ₁	H ₂
1	2	3	4	5	6	7	8	9
контур 16:50:010215:53(1)								
16:50:010215:53(1)	1	475834,35	1305340,22	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(1)	2	475858,79	1305361,60	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(1)	3	475847,32	1305374,78	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(1)	4	475843,93	1305371,85	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(1)	5	475843,40	1305372,46	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(1)	6	475840,32	1305369,76	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(1)	7	475840,82	1305369,16	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(1)	8	475834,97	1305363,95	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(1)	9	475831,46	1305368,10	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(1)	10	475832,00	1305368,53	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(1)	11	475829,50	1305371,65	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(1)	12	475815,89	1305361,04	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(1)	1	475834,35	1305340,22	—	0,10	наземный	—	—
контур 16:50:010215:53(2)								
16:50:010215:53(2)	1	475834,35	1305340,22	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(2)	2	475858,79	1305361,60	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(2)	3	475847,32	1305374,78	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(2)	4	475843,93	1305371,85	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(2)	5	475843,40	1305372,46	—	0,10	наземный	—	—

6

16:50:010215:53(2)	6	475840,32	1305369,75	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(2)	7	475840,82	1305369,16	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(2)	8	475834,97	1305363,95	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(2)	9	475831,46	1305368,10	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(2)	10	475832,00	1305368,53	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(2)	11	475829,50	1305371,65	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(2)	12	475815,89	1305361,04	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(2)	13	475824,26	1305351,60	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(2)	14	475824,11	1305351,20	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(2)	15	475823,83	1305350,01	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(2)	16	475823,83	1305349,35	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(2)	17	475823,92	1305347,79	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(2)	18	475824,30	1305346,55	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(2)	19	475824,87	1305345,45	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(2)	20	475826,04	1305344,07	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(2)	21	475827,55	1305342,99	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(2)	22	475829,20	1305342,43	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(2)	23	475830,60	1305342,27	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(2)	24	475832,37	1305342,48	—	0,10	наземный	—	—
16:50:010215:53(2)	1	475834,35	1305340,22	—	0,10	наземный	—	—

1.2 Сведения о предельных глубине и высоте конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м

—

Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м

—

1.3 Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Зона № _____

7

Номер контура	Номера характерн ых точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M_k), м	Тип контура	Глубина, высота, м		Кадаст ровый номер
		X	Y			H ₁	H ₂	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
—	—	—	—	—	—	—	—	—
2. Описание местоположения машино-места								
Обозначение машино-места (номер) —								
2.1 Сведения о расстояниях								
2.1.1 Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места								
№ п/п специальной метки		№ п/п характерной точки границы машино-места		Расстояние, м				
1		2		3				
—		—		—				
2.1.2 Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места								
№ п/п характерной точки границы машино-места		№ п/п характерной точки границы машино-места		Расстояние, м				
1		2		3				
—		—		—				
2.2 Сведения о координатах специальных меток								
№ п/п специальной метки		Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат (M_k), м				
		X	Y					
1		2	3	4				
—		—	—	—				
2.3 Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место								
Номера характерных точек границ помещения		Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек (M_k), м				
		X	Y					
1		2	3	4				
—		—	—	—				

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	16:50:010215:53
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	—
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:010215:445, 16:50:010215:477
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:010215
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	—
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	—
	Номер, тип этажа (этажей), на котором расположено машино-место	—
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	—
7	Адрес объекта недвижимости	Российская Федерация, Татарстан Респ, Казань г, Баумана ул, д. 31
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—
	Местоположение объекта недвижимости	—
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—
8	Назначение объекта недвижимости	нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	—
9	Наименование объекта недвижимости	Дом татарской кулинарии
10	Количество этажей объекта недвижимости	4
	в том числе подземных	1
11	Материал наружных стен здания	кирпичные
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	—

Характеристики объекта недвижимости		
	Год завершения строительства объекта недвижимости	1969
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м ²	2 475,4
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	—
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	—
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	—
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	—
17	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	—
	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	—
	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	—
	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленного объекта культурного наследия	—

Заключение кадастрового инженера

В результате осуществления кадастровых работ были внесены следующие сведения:

Количество контуров-2

16:50:010215:53(1)- наземный;

16:50:010215:53(2) - надземный;

подземный контур идентичен наземному 16:50:010215:53(1).

Площадь здания в техническом плане указана согласно приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии №П/0393 от 23.10.2020г., которая составляет -2475,4 кв.м.

Увеличение общей площади на 136,2 кв.м., относительно сведений ЕГРН и технического паспорта от 16.07.2002г. произошло в результате сноса и возведения перегородок, перемера и пересчета площадей а так же применения Приказа Росрееста от 23.10.2020г. №П-0393.

Предоставлено Техническое заключение № О-007/20.

Согласно технического заключения № О-007/20 выявлены следующие изменения:

цокольный этаж:

-демонтированы перегородки;

-возведены перегородки;

1 этаж:

-демонтированы перегородки и несущие участки стен;

-возведены перегородки, короба и декоративные элементы;

-заложен оконный проем в пом.20 на поэтажном плане этажа;

-устроены дверные проемы в перегородках между пом.6 и пом.20, пом.4 и пом.5, и оконные проемы в перегородках и несущих стенах между пом.17 и пом.19а, пом.10 и пом.19в.

2 этаж:

-демонтированы перегородки и несущие участки стен;

-возведены перегородки, короба и декоративные элементы;

-заложен оконный проем в пом.20 на поэтажном плане этажа;

-устроены дверные проемы в перегородках между пом.17 и пом.22, пом.16 и пом.17, пом.21 и пом.22, пом.22 и пом.23, пом.4 и пом.5 и оконные проемы в перегородках и несущих стенах между пом.3 и пом.4.

-заложены дверные проемы между пом.15 и пом.16, пом.17 и пом.18, пом.22 и пом.23.

3 этаж

-демонтированы перегородки и несущие участки стен;

-возведены перегородки, короба и декоративные элементы;

-устроены дверные проемы в перегородках между пом.3 и пом.26, пом.5-6а, пом.6-26, пом.6-7, пом.7-8, пом.8-11, пом.11-14, пом.25-26, пом.26-27а и оконные проемы в перегородке между пом.20-26;

-заложены дверные проемы между пом.11-26, 7-26, 4а-5, 3-4, 25-26.

Так же технический план составлен с целью устранения реестровой ошибки. Суть реестровой ошибки заключается в неуказании дверных проемов и ниш в графической части цокольного этажа (пом. 29, пом.10), 2 этажа (пом.1, пом.3, пом.22) в техническом паспорте от 16.07.2002г. являющегося документом основанием при постановки здания на кадастровый учет. В результате здание было поставлено на учет без проемов и ниш, однако их наличие подтверждено архивными данными АО "БТИ РТ" от 23.03.1992г.приложенными к техническому заключению № О-007/20 рис.10,11.

Выявлены по результатам визуального обследования изменения, в части перепланировки помещений, не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности здания и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом, в частности Градостроительным уставом города Казани, утвержденным решением Казанского Совета народных депутатов от 26 июня 1998г.№2-12(п.4ч.17ст.51 Градостроительного Кодекса РФ).

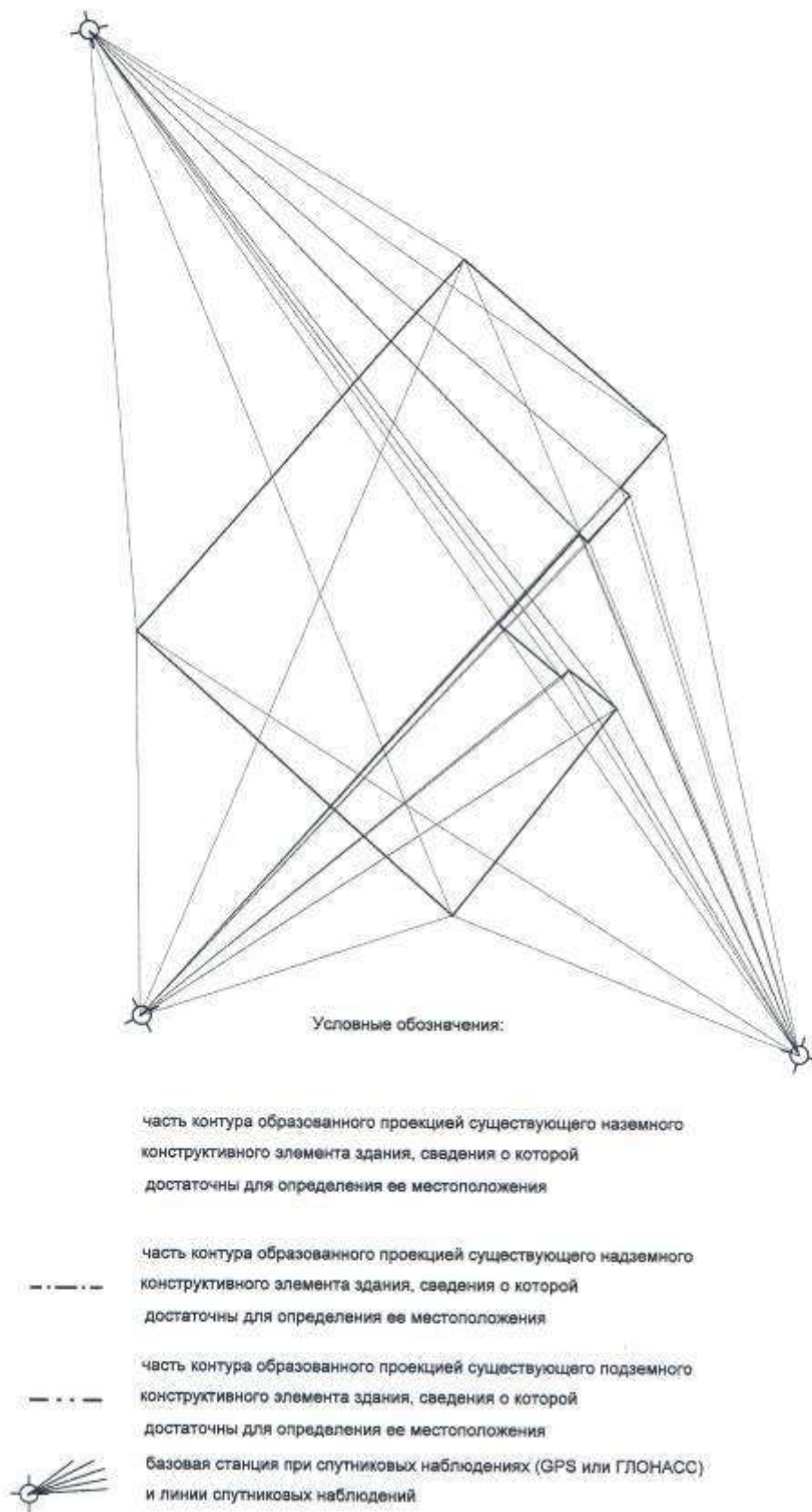
Документ подготовлен кадастровым инженером, Мусиной Любовью Сергеевной (СНИЛС 103-015-467 86) (квалификационный аттестат № 16-11-319 выдан 11.04.2011г.), являющимся членом саморегулируемой организации «Ассоциация кадастровых инженеров

Заключение кадастрового инженера

Поволжья» (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» № 0051 от 03.05.2012г.). Сведения о СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» содержится в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи № 009). Уникальный регистрационный номер члена саморегулируемой организации кадастровых инженеров в реестре членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр:13000 от 22.04.2011г. Мусина Любовь Сергеевна является работником АО «БТИ РТ». Юридический адрес Парижской Коммуны дом 8, контактный телефон 89376229474, адрес электронный почты musinalyuba1984@mail.ru . Договор на выполнение кадастровых работ №538236 от 01.03.2021г.

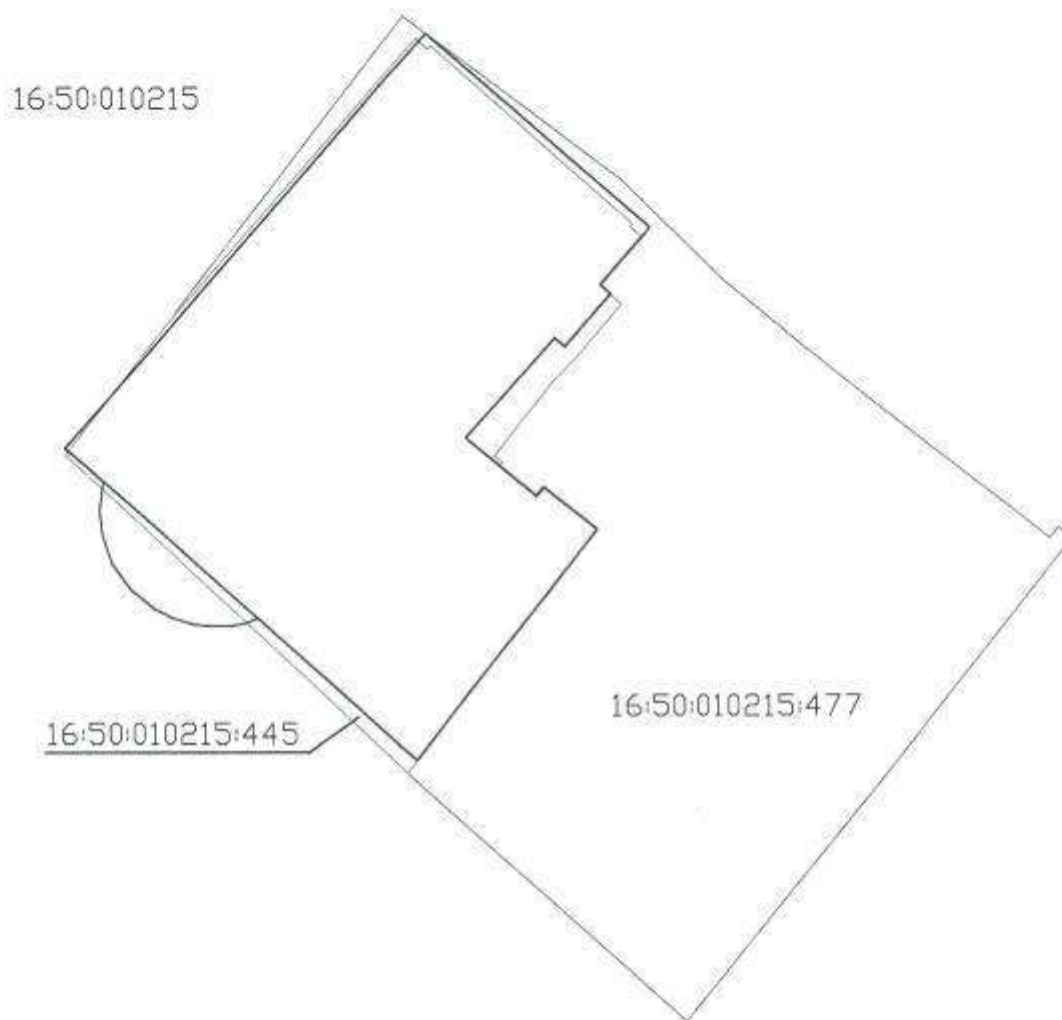
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Схема геодезических построений



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Схема расположения здания (части здания) на земельном участке



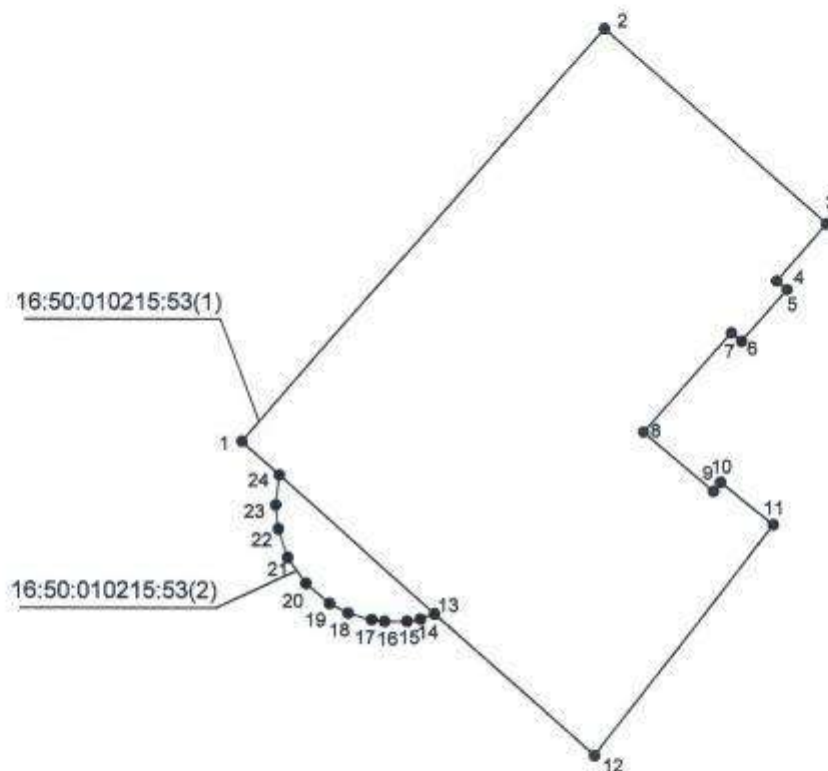
Условные обозначения:

- 16:50:010215:445 кадастровый номер земельного участка
- часть контура образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- часть контура образованного проекцией существующего надземного конструктивного элемента здания, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- часть контура образованного проекцией существующего подземного конструктивного элемента здания, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- существующая часть границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения

16:50:010215

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

Чертеж контура здания (части здания)



МАСШТАБ 1 : 200

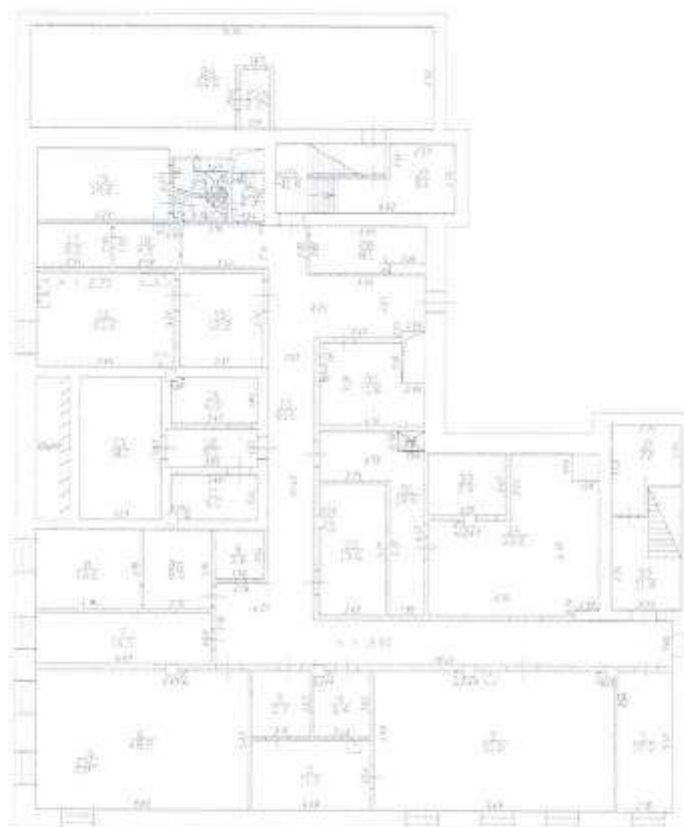
Условные обозначения:

- | | |
|---|--|
| <p>1</p> <p>•</p> <p>1</p> <p>— — — — —</p> <p>— —</p> <p>— —</p> | <p>номер контура здания</p> <p>характерная точка контура здания, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности</p> <p>обозначение вновь образованной характерной точки контура здания</p> <p>часть контура образованного проекцией существующего наземного конструктивного элемента здания, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения</p> <p>часть контура образованного проекцией существующего надземного конструктивного элемента здания, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения</p> <p>часть контура образованного проекцией существующего подземного конструктивного элемента здания, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения</p> |
|---|--|

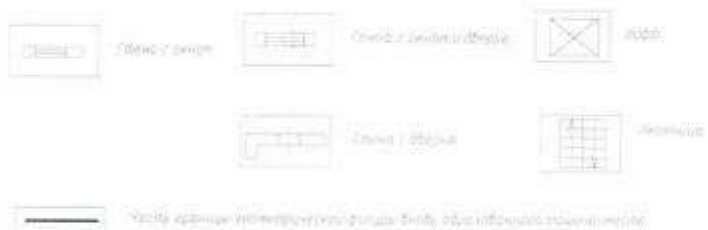
Технический план здания

План этажа (частично)

Этаж: 1/1

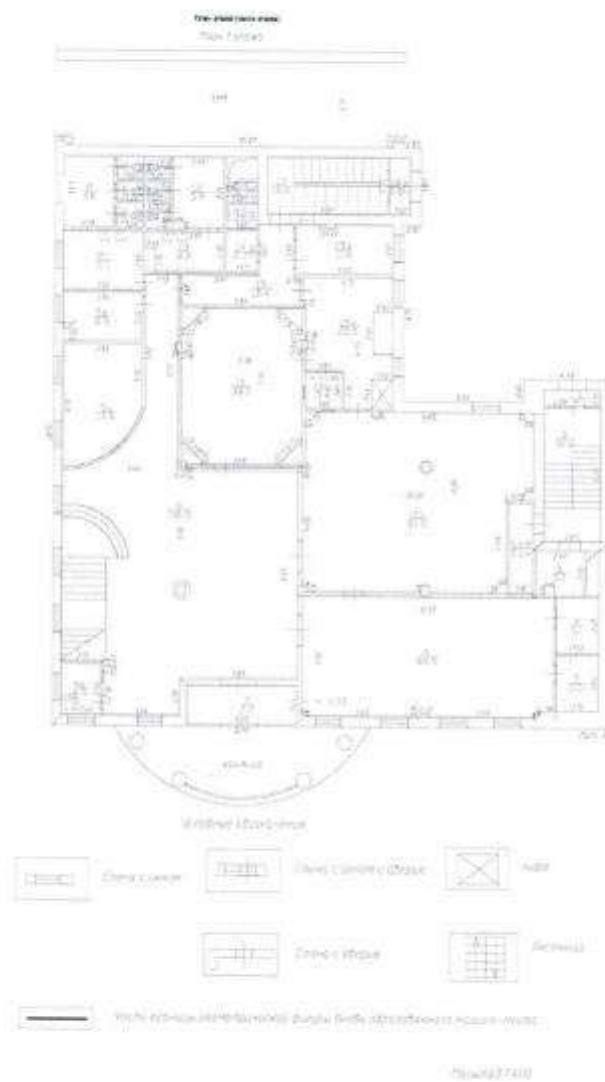


Условные обозначения:

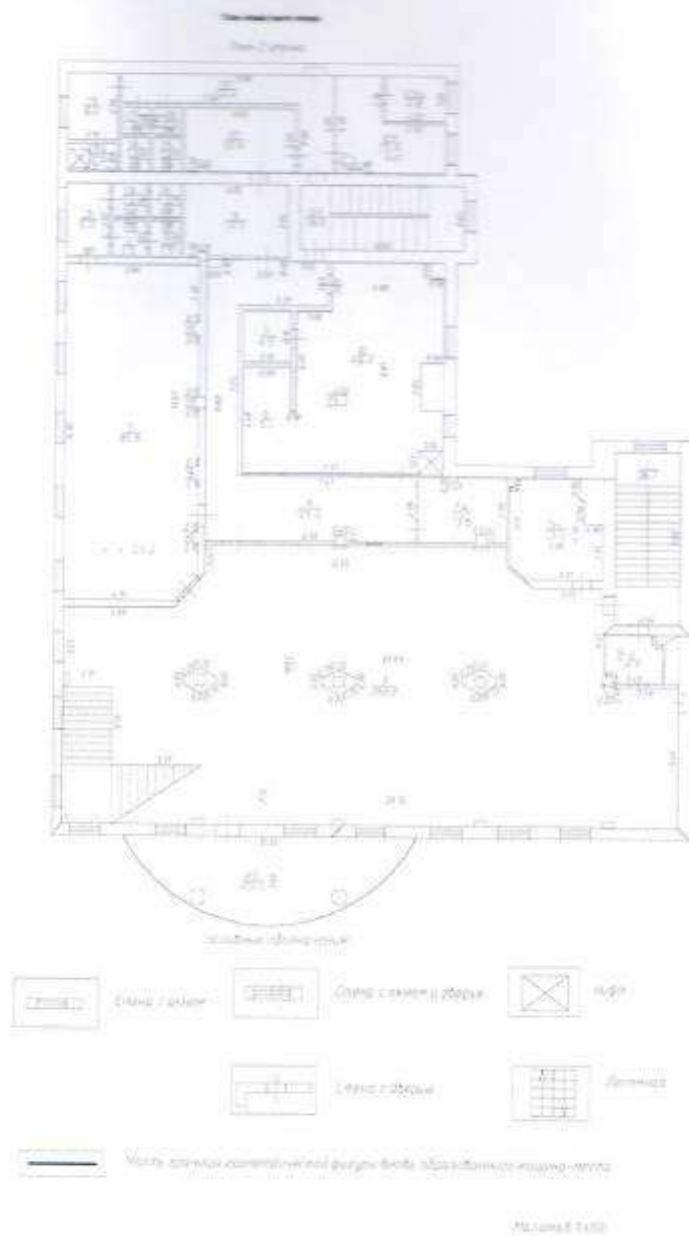


Масштаб: 1:100

Технический план здания



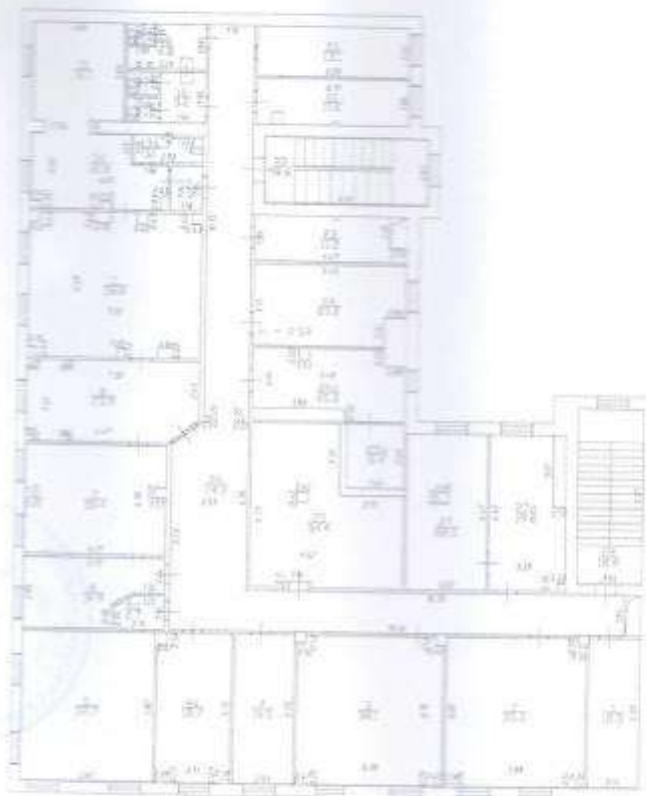
Технический план здания



Технический план здания

План этажа (схема)

Этаж 1 (этаж)



Символическое обозначение



Стена с окном



Стена с дверью и окном



Дверь



Стена с дверью



Лестница



Стена с дверью и окном (символическое обозначение)

Масштаб 1:100

В данном документе прошнуровано и

скреплено печатью

Кол-во листов 1

ФИО
подпись

Мусина И.С.



Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
наименование органа государственной власти

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.12.2020, поступившего на рассмотрение 25.12.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Заголовок			
инф. объект недвижимости			
Лист №1, Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
7 января 2021 г. № КУВН-002/2020-52111243			
Кадастровый номер:	16:24:210101:1311		
Номер кадастрового квартала:	16:24:210101		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.07.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 7999; Условный номер 16-16-13.027.7007-228		
Адрес (местонахождение):	Республика Татарстан, Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Табунское, с Табунское, пр-кт Молодежный, д. 27		
Площадь, м²:	488,4		
Назначение:	Жилое		
Наименование:	ЖИЛОЙ ДОМ		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Каминные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1995		
Кадастровая стоимость, руб.:	5864277,41		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:24:210101:02		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения об исключении объекта недвижимости из состава единого предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешений на использование:	данные отсутствуют		
Подпись на выписке:	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВО № 16:449,071.01 М.П. Служба кадастрового учета и регистрации Видео: 16:449,071.01 Дата выписки: 14.12.2020 г. № 102		

Заголовок			
инф. объект недвижимости			
Лист №2, Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
7 января 2021 г. № КУВН-002/2020-52111243			
Кадастровый номер:	16:24:210101:1311		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "инвентарное, ранее учтенное"		
Сведения об объекте:	Сведения, изобразившие как законные разрывы: 5.1 - Описание местонахождения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План размещения помещений, машино-мест на этаже (планы этажей, отсутствуют).		
Получатель выписки:	Заняв Романов Юрьевич		

Заголовок			
инф. объект недвижимости			
Лист №2, Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
7 января 2021 г. № КУВН-002/2020-52111243			
Кадастровый номер:	16:24:210101:1311		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "инвентарное, ранее учтенное"		
Сведения об объекте:	Сведения, изобразившие как законные разрывы: 5.1 - Описание местонахождения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План размещения помещений, машино-мест на этаже (планы этажей, отсутствуют).		
Получатель выписки:	Заняв Романов Юрьевич		

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

Лист 2 Лист 3

Адрес		Лист №1 Лист 2		Лист №2 Лист 2		Лист №3 Лист 2		Лист №4 Лист 2	
Ид. объекта недвижимости		Всего листов раздела 2: 2		Всего листов раздела 3: 3		Всего листов раздела 4: 4		Всего листов раздела 5: 5	
7 января 2021г. № КУБН-002/2020-52111242		16:24:210101-1311							
Кадстровый номер:		16:24:210101-1311							
1	Приобретатель (правильно/ошибочно):	1.1	Закреплен за инвестором инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением						
2	Ид. номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Закреплен за инвестором объект недвижимости "Объект недвижимости" (ИФБ-Клиент)						
3	Описание права и обременение объекта недвижимости:								
3.1	Ид. номер государственной регистрации:	Действительное управление							
3.2	Ид. номер государственной регистрации:	04.06.2020 16:11:59							
3.3	Ид. номер государственной регистрации:	16:24:210101-1311-16:028-2020-4							
3.4	Срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.06.2020 по 28.02.2024 с 04.06.2020 по 28.02.2024							
3.5	Ид. номер государственной регистрации:	ООО «УК «Простор Инвест» Д.У. ЗИПФ-инвестиционная «Инвестиционный фонд», ИНН: 7707423596							
3.6	Ид. номер государственной регистрации:	Правом в доверительном управлении закреплен объект недвижимости «Инвестиционный фонд», № 177, Выдан 12.12.2019							
3.7	Ид. номер государственной регистрации:	Правом в доверительном управлении, № 1425-04198971, Выдан 07.05.2020							
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы							
5	Заявления и судебные приказы о праве требования:	данные отсутствуют							
6	Сведения о включении в ипотеку:	данные отсутствуют							
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют							
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют							
9	Правомогущие и сведения о наличии доступа, не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (переход, прекращение права, ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделки и обременения объекта недвижимости):	отсутствуют							

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФРС ЕФРБ

ПРАВОВАЯ СИСТЕМА ТБС МФЦ ЕФРБ

г. КАШАНЬ УЛ. КУЛАКОВА Д-1

УПРАВЛЕНИЕ ЗАДАЧ РАБОТЫ

М.П.

ВРЕМЯ: 10:30

DATA: 15.12.21

Адрес		Лист №2 Лист 2		Лист №3 Лист 2		Лист №4 Лист 2	
Ид. объекта недвижимости		Всего листов раздела 2: 2		Всего листов раздела 3: 3		Всего листов раздела 4: 4	
7 января 2021г. № КУБН-002/2020-52111242		16:24:210101-1311					
Кадстровый номер:		16:24:210101-1311					
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют					

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФРС ЕФРБ

ПРАВОВАЯ СИСТЕМА ТБС МФЦ ЕФРБ

г. КАШАНЬ УЛ. КУЛАКОВА Д-1

УПРАВЛЕНИЕ ЗАДАЧ РАБОТЫ

М.П.

ВРЕМЯ: 10:30

DATA: 15.12.21

Адрес		Лист №2 Лист 2		Лист №3 Лист 2		Лист №4 Лист 2	
Ид. объекта недвижимости		Всего листов раздела 2: 2		Всего листов раздела 3: 3		Всего листов раздела 4: 4	
7 января 2021г. № КУБН-002/2020-52111242		16:24:210101-1311					
Кадстровый номер:		16:24:210101-1311					
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют					

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФРС ЕФРБ

ПРАВОВАЯ СИСТЕМА ТБС МФЦ ЕФРБ

г. КАШАНЬ УЛ. КУЛАКОВА Д-1

УПРАВЛЕНИЕ ЗАДАЧ РАБОТЫ

М.П.

ВРЕМЯ: 10:30

DATA: 15.12.21

Рис. 5 Лист 5

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

Данные об объекте недвижимости			
Лист №1	Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-5211242		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		16:24:210101:131	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке:			
Масштаб: 1:600		Условные обозначения:	
ПОЛНОЕ наименование должника:		ДОКУМЕНТ подписан:	
		ДИРЕКТОРОМ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ	
		С.А. ДИКОМ (подпись)	
		М.П.	
		Сиреневый, Сергей Владимирович (подпись)	
		Владимир, Россия	
		Должность: 16:00:2021/11/21/15:00	
		ВРЕМЯ: 15:00	
		ДАТА: 11.12.21	
		М.П.	

Служба государственного кадастрового учета и регистрации недвижимости Федерального агентства государственного кадастра недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.12.2020, поступившего на рассмотрение 25.12.2020, сообщаем, что объектом является Единого государственного реестра недвижимости.

Данные об объекте недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-5211688		Всего листов выписки: 5	
Кадастровый номер:		16:24:210101:2089	
Поиск кадастрового квартала:		16:24:210101	
Дата присвоения кадастрового номера:		04.02.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Учетный номер 16-16-001-16-971/005/2015-6490	
Адрес (адресных объектов):		Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Габитовское сельское поселение, с/пос. Габитово	
Площадь, м²:		22,4	
Назначение:		Жилые	
Назначение:		Доля в здании	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:		Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		2014	
Кадастровая стоимость, руб.:		175230,05	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:24:210101:02	
Кадастровые номера помещений, помещений, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера обременяемых объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
ПОЛНОЕ наименование должника:		ДОКУМЕНТ подписан:	
		ДИРЕКТОРОМ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ	
		С.А. ДИКОМ (подпись)	
		М.П.	
		Сиреневый, Сергей Владимирович (подпись)	
		Владимир, Россия	
		Должность: 16:00:2021/11/21/15:00	
		ВРЕМЯ: 15:00	
		ДАТА: 11.12.21	
		М.П.	

Удостоверение владения объектом недвижимости				Лист 3
Лист №2 Раздел 1		Всего листов раздела 1, 2	Всего разделов: 3	Всего листов владения: 5
7 января 2023г. № КУИИ-002/2020-52/11680				
Базисный номер:		16.24.210301.2880		
Сведения о кадастровом номере:		данные отсутствуют		
Сведения об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные".		
Сведения об объекте недвижимости:		Право (ограничение) права, обременение объекта недвижимости зарегистрировано на объект недвижимости с указанием: Для указания: Грехоты, подлежащие для записки раздела: 5, 1 - Объект недвижимости объекта недвижимости, 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 6.1 - Сведения о частях объекта недвижимости, 7 - Перечень помещений, земель, расположенных в здании, сооружении; 8 - Плана расположения (подвода), земельного участка (полюса, участка).		
Получатель выписки:		Зайна Виссали Юсупов		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Инициалы: <u>А.А.</u> Подпись: <u>А.А.</u> Должность: <u>М.П.</u>	Директор: <u>А.А.</u> Подпись: <u>А.А.</u> Должность: <u>М.П.</u>
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ДОКЛАДЧИКОМ ПОДПИСЬ КТО С.А. ДОКЛАДЧИКОМ ПОДПИСЬ КТО		Инициалы: <u>А.А.</u> Подпись: <u>А.А.</u> Должность: <u>М.П.</u>

Листов 2 из 2

Формирование Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о зарегистрированных правах			
Данные об объекте недвижимости			
Лист №1 Родина 2	Всего листов родины 2-2	Всего листов 3-	Всего листов выписок 5-
7 января 2021г. № КУЭИП-002/2020-02111680			
Квартальный номер:		1624210101-2889	
1	Принимательский (правовой) статус:	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ГРБ-Инвестиционный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16.10.2015-16/10/001/2015-2796/2 30.09.2015 14:56:56
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		04.06.2020 16:15:52
	номер государственной регистрации:		1624210101-2889-16/02E/2020-2
	договор, на который установленно ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.06.2020 по 28.02.2024 + 04.06.2020 по 28.02.2024
	лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ООО «УК «Простор Инвест» Д.У. ИИФФ недвижимости «Инвестиционный фонд», ИНН: 7707421556
	основание государственной регистрации:		Изменения в документах в пользу доверителя управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ГРБ-инвестиционный фонд". Ж 17. Выдан: 12.12.2019 Приказ доверительского управления, № 1425-94198071, Введен: 07.05.2020
4	Земельный участок и данные его правоустановления:		не зарегистрировано
5	Завещание и судебное решение права требования:		данных отсутствуют
6	Сведения о наличии в отношении зарегистрированного права:		данных отсутствуют
7		данных отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без участия правообладателя или его законного представителя:		данных отсутствуют
9	Права третьих лиц и сведения о наличии заступающих, не являющихся членами в организации государственной регистрации права (агенты, посредники, брокеры, организаторы приема для обеспечения объектов недвижимости, сделки в отношении объектов недвижимости)		отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННОСТЬ НЕ ПРОВЕРЯЕТСЯ



Выход из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

На основании запроса от 09.02.2022, поступившего на рассмотрение 09.02.2023, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:



Земельный участок

		Земельный участок или объект недвижимости		Лист 4
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	Всего листов: 8	Всего листов выписки: 10
16 февраля 2021 г. № КУБН-003-2021-100 26055				
Кадастровый номер:		16:24:210101:50		
9	Сведения о государственной регистрации обременения участка правообладателем или его законным представителем	данные отсутствуют		
10	Присутствие или отсутствие в наличии постановления, по- нятия доказательств, действия о предоставлении государственной регистрации права (перехода, преобразования права), прекращения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют		
11	Сведения о законности государственной регистрации перехода, преобразования, прекращения права на земельный участок, земельный объект, объект недвижимости	данные отсутствуют		

Решение 1. Лист 5

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

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 10
10 февраля 2021 г. № КУВН/002/2021-10/26055			
Кадастровый номер:		16:24:210101:59	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000			
Документ подписан информационно-кадастровым сервисом ФГБУ «МЦА» Сервисный идентификатор: МЦА/002/2021-10/26055 Кадастровый номер: 16:24:210101:59 Действителен с 04.02.2021 по 04.02.2022 ДЛЯ ПОДПИСИ И ПОДПИСАТЕЛЯ Подпись: [подпись] Дата: 17.02.21			

Решение 3.1. Лист 6

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

Земельный участок под объектом недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 10	
10 февраля 2021 г. № КУВН/002/2021-10/26055							
Кадастровый номер:		16:24:210101:59					
Сведения о кадастровых границах земельного участка							
№ п/п	Номер точки кадастровой сетки	Дифференциальный узел	Горизонтальная протяженность, м	Отметка закрепления на местности	Кадастровый номер смежных участков	Сведения об адресе правообладателя смежных земельных участков	
1	2	1	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	274*2.4	24.0	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	5*16.7	26.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	98*18.1	24.0	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.1	10*16.4	26.8	данные отсутствуют	16:24:210101:60	данные отсутствуют

Документ подписан информационно-кадастровым сервисом ФГБУ «МЦА» Сервисный идентификатор: МЦА/002/2021-10/26055 Кадастровый номер: 16:24:210101:59 Действителен с 04.02.2021 по 04.02.2022 ДЛЯ ПОДПИСИ И ПОДПИСАТЕЛЯ Подпись: [подпись] Дата: 17.02.21	
---	--

Земельный участок ИЖС общего пользования				
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16	
10 февраля 2021 г. № КС/05-002/2021-1016055				
Кадастровый номер: 16:24:216101-59				
Сведения о характеристиках почвенно-земельного участка				
Система координат МСК-16				
Вектор линии	Координаты, м		Описание: закрепление на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат закрепленных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	456048.91	1306258.75	-	0.3
2	456050.47	1306263.07	-	0.3
3	456107.27	1306240.04	-	0.3
4	456050.67	1306238.88	-	0.3
5	456048.91	1306258.75	-	0.3



Page 4 of 8

[illegible]

[illegible]

Внесено в Единый государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части земельного участка

Земельный участок				
или объект недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 1		
		Всего разделов: 8		
		Всего листов раздела: 10		
10 декабря 2012 г. № КУВН-002/2012-10126055				
Кадастровый номер:		16:24:210101:59		
Сведения о характеристиках точек (гранича части (частей) земельного участка)				
Участковый номер участка: 16:24:210101:59:1				
Система координат: МСК-76				
Номер точки	Координаты, м		Среднее значение расстояния от соседней точки	Среднее значение расстояния от соседней точки
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	456104.26	1306239.76	-	-
2	456103.96	1306242.43	-	-
3	456103.52	1306263.56	-	0.3
4	456105.47	1306263.97	-	-
5	456107.27	1306240.04	-	0.3
6	456104.26	1306239.76	-	-



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта исследования

На основании приказа от 25.12.2020, вступившего в действие 25.12.2020, сообщаем, что согласно приказу Единого государственного реестра недвижимости:

Page 1 of 10

[illegible]

Day 2

[illegible]

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист №1. Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
7 января 2021г. № КУИИ-002/2020-52116074			
Кадастровый номер:	16:24:21010160		
Получатель выписки:	Зинна Висолина Юрьевна		

ПОЛНОЕ ИНФОРМАЦИОННОЕ ДОКЛАДЫВАНИЕ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ДИРЕКТОРОМ ПОДПИСАНО	ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТР
		ДИРЕКТОР ПОДПИСАНО	ДИРЕКТОР ПОДПИСАНО	ДИРЕКТОР ПОДПИСАНО
		Подпись: 		Подпись: 

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

Раздел 2. Лист 4

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист №1. Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
7 января 2021г. № КУИИ-002/2020-52116074			
Кадастровый номер:		16:24:21010160	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Земельный участок инвестиционный фонд недвижимости "ИФН-Инвестиционный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:16:025-16:071.002/2015-6132/2 05.05.2015 13:02:30
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1	Вид:	Долгосрочное управление	
	дата государственной регистрации:	04.06.2020 16:45:13	
	номер государственной регистрации:	16:24:21010160-16:028/2020-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 04.06.2020 по 28.02.2024 + 04.06.2020 по 28.02.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО «УК «Простор Инвест» Д.У. ДИПФ недвижимости «Инвестиционный фонд», ИНН 7707423396	
	основание государственной регистрации:	Извещение и доверенность в Едином государственном реестре недвижимости «Инвестиционный фонд», № 17, Выдан 12.12.2019 Правила доверенности управления, № 1425-44199971, Выдан 07.05.2009	
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы	
5	Зависимость в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о залогах и ипотечном праве ипотечного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о недвижимости государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Привлечение и сведения о наличии поставивших, но не рассмотренных заявлений о признании государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения прав или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПОЛНОЕ ИНФОРМАЦИОННОЕ ДОКЛАДЫВАНИЕ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ДИРЕКТОРОМ ПОДПИСАНО	ИННОВАЦИОННЫЙ ЦЕНТР
		ДИРЕКТОР ПОДПИСАНО	ДИРЕКТОР ПОДПИСАНО	ДИРЕКТОР ПОДПИСАНО
		Подпись: 		Подпись: 

Земельный участок			
или объект недвижимости			
Лист №1	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 11			
7 января 2021 г. № КУВН-002/2020-52116074			
Кадастровый номер:		16:24:210101:00	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, возникшие в результате приобретения в силу закона отчуждения третьим лицом, органов	данные отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок и земель, сельскохозяйственного назначения	данные отсутствуют	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СДЕЛАННОЕ ПОДПИСЬЮ	
Подпись: 571197Ю/11/21	М.П.
Должность: Руководитель	М.П.
Дата: 15.12.21	17.01.21

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Описание местоположения земельного участка			
Земельный участок			
или объект недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 11			
7 января 2021 г. № КУВН-002/2020-52116074			
Кадастровый номер:		16:24:210101:00	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:600		М.П.	
Подпись: 571197Ю/11/21		М.П.	
Должность: Руководитель		М.П.	
Дата: 15.12.21		17.01.21	

Лист №1 Лист 3

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

Земельный участок							
под объектом недвижимости							
Лист №1 Лист 3		Всего листов раздела 3.1-1		Всего разделов: 8		Всего листов листового ТП	
7 января 2021г. № КУБН-002/2020-52116074							
Кадастровый номер: 16:24:210101:60							
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Нумерация точек по часовой стрелке	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровый номер смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков	
1	2	3	4	5	6	7	
1	1.1.1	1.1.2	274°56.2'	23.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	1.1.1	1.1.1			данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	1.1.2	1.1.3	5°16.4	56.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	1.1.3	1.1.4	94°6.5	24.0	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	1.1.4	1.1.1	185°59.9'	59.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

полное наименование должности



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ОБЛАДАТЕЛЯ КВАЛИФИКАЦИЕЙ

Сертификат ключей электронной подписи
Иванова И.И.
(договор № 114/2/2020-4014/001)

ЭЛЕКТРОННАЯ ПОДПИСЬ
И.И. ИВАНОВ

15.12.21 11:31:27

Лист №1 Лист 8

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

Земельный участок					
под объектом недвижимости					
Лист №1 Лист 8		Всего листов раздела 3.2-1		Всего разделов: 8	
7 января 2021г. № КУБН-002/2020-52116074					
Кадастровый номер: 16:24:210101:60					
Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Сведения о характерных точках границы смежных земельных участков, м	
	X	Y			
1	456046.85	1306282.6	-	0.3	
2	456103.75	1306287.91	-	0.3	
3	456165.47	1306263.97	-	0.3	
4	456048.91	1306258.75	-	0.3	
5	456046.85	1306282.6	-	0.3	

полное наименование должности



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ОБЛАДАТЕЛЯ КВАЛИФИКАЦИЕЙ

Сертификат ключей электронной подписи
Иванова И.И.
(договор № 114/2/2020-4014/001)

ЭЛЕКТРОННАЯ ПОДПИСЬ
И.И. ИВАНОВ

15.12.21 11:31:27

Лист 4-1, Изм. 16

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист №1, Раздел 4.1	Всего листов раздела 4.1.1	Всего разделов 8	Всего листов выписки 12
7 января 2021г. № КУ/89-082/2020-521/6034			
Кадастровый номер		16:24:210101:65	
Участки по номеру листа	Площадь, м2	Содержание ограничений в использовании или ограничении права на объект недвижимости или обременение объекта недвижимости	
1	2	3	
16:24:210101:65/1	30	Вид ограничения (обременения): Ограничение права на земельный участок, предусмотренное статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Разрешение, выданное собственнику. Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 26.12.2001 № 16:24/521/2011/001. Филиал Государственного регистрационного агентства при Министерстве юстиции и районный ПТ. Содержание ограничения (обременения): Ограничение и арестованной зоны устанавливается в соответствии с Постановлением об установлении границ и границах электрических сетей напряжением до 1000 вольт Совета Министров СССР от 11.09.1972 г. № 663, Постановлениями	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СРЕДСТВОМ ЭЦП (04/04/2019 10:10)	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СРЕДСТВОМ ЭЦП (04/04/2019 10:10)
	Сгенерировано СЦОД (СЦОД) 04/04/2019 10:10:10 Идентификатор документа: 04/04/2019 10:10:10	Сгенерировано СЦОД (СЦОД) 04/04/2019 10:10:10 Идентификатор документа: 04/04/2019 10:10:10

Лист № 4.2 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о земельном участке

Земельный участок или объект недвижимости				
Лист №1 Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11	
7 января 2021 г. № КУИИ-002/2020-52116/74				
Кадастровый номер		16:24:210101-60		
Сведения о характеристиках границ земельного участка Учетный номер участка: 16:24:210101-60-1				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средние координаты пересечения пересечений границ участка, м
	X	Y		
1	456193,57	1306263,79	-	5
2	456193,41	1306272,3	-	-
3	456193,13	1306287,85	-	0,1
4	456193,75	1306287,91	-	-
5	456195,47	1306263,97	-	0,3
6	456193,57	1306161,79	-	0,3

полное наименование документа		документ подписан	документ подписан
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
		Специальное удостоверение личности	Специальное удостоверение личности
		Подпись: [Подпись]	Подпись: [Подпись]
		Должность: [Должность]	Должность: [Должность]

Финансирование государственного бюджета осуществляется из средств федерального бюджета, средств республиканского бюджета Республики Татарстан, средств местного бюджета муниципального образования.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.12.2020, поступившего на рассмотрение 25.12.2020, сообщаем, что объект недвижимости
Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок или объект недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 10
7 января 2021 г. № КУИИ-002/2020-52116/74			
Кадастровый номер	16:24:210101-60		
Номер кадастрового квартала	16:24:210101		
Дата присвоения кадастрового номера	16.05.2006		
Район государственного кадастрового учета	Учетный номер 16-15-13015/2006-576		
Адрес (местонахождение)	Местонахождение земельного участка: расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Габдулрахмановское сельское поселение, с/поселение, пр-кт Милославский, д. 27		
Площадь, кв.м	2753 кв.м 23 кв.м		
Кадастровая стоимость, руб.	36899912		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	16:24:210101-1311, 16:24:210101-2623, 16:24:210101-2889		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости	данные отсутствуют		
Категория земель	Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства, для индивидуальной жилой застройки		
Сведения о кадастровом инженерном	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, иных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой жилищной зоны, для которой предусмотрено строительство многоквартирных домов, или территории, на которой предусмотрено строительство многоквартирных домов	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах территории, на которой предусмотрено строительство многоквартирных домов	данные отсутствуют		

ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ ЧИСЛО	ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДСЧИСЛО	ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ ЧИСЛО
	ОБЪЕДИНЕННАЯ СИСТЕМА	ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ ЧИСЛО
ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ ЧИСЛО	ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДСЧИСЛО	ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ ЧИСЛО
	ОБЪЕДИНЕННАЯ СИСТЕМА	ИДЕНТИФИКАЦИОННОЕ ЧИСЛО

Page 2 of 3

[illegible]

Описание местонахождения извешного участка.

ЗОНАЛЬНЫЙ УЧАСТОК
ОБЪЕКТ НЕИЗВЕСТНОСТИ

ИЗД. №3. Цена 3,1

Deer antler velvet (DAV) 2.1-3

© 2005 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 258: 103–110

7. 2009 г. 24.01. № КУВН.002.2009-52/13410

16-247101-62-

Characterizing the Distribution of the Test Statistic

Описание земельных участков и границ земельного участка							
№ п/п	Виды точек вершин ок		Дирекционный азимут °500	Горизонтальные проекции, м	Описание межевания по актам, м	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	94°25'7"	48.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	88°5'28.4"	56.83	данные отсутствуют	16:24:2101017004	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	274°35.5"	48.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.1	1°19'58.4"	56.70	данные отсутствуют	16:24:2101010160	данные отсутствуют

DOCUMENT CONTAINS
TEXT FROM THE SURVEY OF...

Copyright © 2011 by John Wiley & Sons, Inc.
All rights reserved.
Published by John Wiley & Sons, Inc.

ИЗДАТЕЛЬСТВО «НАУКА» МОСКВА 1987

[illegible]

CONFLICTS

Price \$2.95 net

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Получение десятипроцентного земельного участка

Земельный участок

PHOTO

2 CH

Илуст. №1. Паруса 1.2	
-----------------------	--

1. *Journal of the American Medical Association*, 1997; 277: 1033-1038.

Связанные с характеристиками почвы границы земельного участка

Средства измерения МКК-16

Наименование	Координаты, м		Описание маркерного из месторождения	Среднее квадратичное значение погрешности определения координат, характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	456103	1306787.84	-	0.3
2	456699.23	1306756.52	-	0.3
3	456692.95	1306751.16	-	0.3
4	456046.85	1306782.6	-	0.3
5	456103	1306787.84	-	0.3



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Средства от продажи билетов на чемпионат мира по футболу в России будут направлены на развитие футбола в регионах, заявил президент РФС Александр Дюков.

ПЕРВОУЧЕТСКОЕ ПОЛНОЕ ЧЛЕНСТВО

2024-2025
2024-2025

Series: 1950

Сведения о частях земельного участка				
Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист №1. Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1		Всего разделов: 8	Всего листов на листе: 10
7 января 2021 г. № КУ БИ-002/2020-521/5419				
Кадастровый номер:		16:24:2101016:02		
Сведения о характеристиках земельной границы (линии) земельного участка				
Условный номер участка: 16:24:2101016:021				
Ссылка на координаты МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание направления по местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
1	X	Y		
1	456101.81	1306303.23	-	0.3
2	456097.49	1306336.35	-	
3	456099.23	1306336.52	-	
4	456101.81	1306303.23	-	



Система об основных характеристиках объекта исследования

ПРИКАЗЫВАЮ ЗАДАТЬ ГБУ МОД № 97
Г. КАЗАНЬ УЛ. КУДАВАНОВА Д-1
У. ЗАХАРОВИЧЕВ
14.04.2004
Г. КАЗАНЬ
ВРЕМЯ 0:13
ДАТА 11.04.21

Следствия и зарегистрированных признаков.

[illegible]

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства государственной регистрации и кадастра" по Республике Татарстан
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

На основании запроса от 29.12.2020, поступившего на рассмотрение 29.12.2020, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
5 января 2021 г. № КУВН-002/2020-57841561			
Кадастровый номер	16:50:011705-158		
Номер кадастрового листа	16:50:011705		
Дата присвоения кадастрового номера	18.07.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Инвентарный номер 1590; Условный номер 16-16-01-062/2007-130		
Адрес	Республика Татарстан, г. Казань, р-н Вахитовский, ул. Дель-Баталова, д. 56		
Помещ. №2	683.3		
Назначение	Жилая недвижимость		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Входные помещения 7-этажа №№ 1,2,3А,3-11,11А,12-22, 8-этажа №№ 1-15,15А,15Б,16-21		
Вид жилого помещения	Этаж №8, Этаж №7		
Кадастровая стоимость, руб.	34326948 руб.		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости	16:50:011705-37		
Вид разрешенного использования	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для специального жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Дополнительные сведения	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют		
Подпись выписки	Завка Ветелина Юриевна		

Помещение		Раздел 2 Лист 2	
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
5 января 2021 г. № КУВН-002/2020-57841561			
Кадастровый номер	16:50:011705-158		
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность 16-16-041-16-097/007/2016-6882/2 18.07.2016 13:22:44
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	4.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	
		Доверительное управление 23.04.2020 15:49:15 16:50:011705-158-16-001/2020-4 Срок действия с 18.07.2016 по 28.02.2024 с 18.07.2016 по 28.02.2024 ООО «УК «Простор Инвест» Д.У. ИИИФ недвижимости «Инвестиционный фонд», ИНН 7707423596 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", № 1425-91198971, Введен 07.05.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестиционный фонд", № 17, Введен 12.12.2019	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, органа	данные отсутствуют	

Помещение		Раздел 2 Лист 2	
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
5 января 2021 г. № КУВН-002/2020-57841561			
Кадастровый номер	16:50:011705-158		
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность 16-16-041-16-097/007/2016-6882/2 18.07.2016 13:22:44
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	4.1 вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	
		Доверительное управление 23.04.2020 15:49:15 16:50:011705-158-16-001/2020-4 Срок действия с 18.07.2016 по 28.02.2024 с 18.07.2016 по 28.02.2024 ООО «УК «Простор Инвест» Д.У. ИИИФ недвижимости «Инвестиционный фонд», ИНН 7707423596 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", № 1425-91198971, Введен 07.05.2019 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестиционный фонд", № 17, Введен 12.12.2019	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьих лиц, органа	данные отсутствуют	

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный центр кадастровых дел" Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
 (далее - исполнительный орган государственной власти)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.12.2020, поступившего на рассмотрение 25.12.2020, сообщаем, что согласно информации Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение				Лист 1 Лист 1
код объекта недвижимости				
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4	
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52098984				
Кадастровый номер	16:50:011705:201			
Номер кадастрового квартала	16:50:011705			
Дата присвоения кадастрового номера	08.11.2013			
Риско присвоенный государственной учетной номер	Инвентарный номер 1590; Условный номер 16-16-01/062/2007-181			
Адрес	Республика Татарстан, г. Казань, р-н Вахитовский, ул. Дюка-Батальи, д. 56			
Площадь, м2	160,2			
Назначение	Нежилое помещение			
Назначение	Вспомогательное помещение 1-этажа №№ 1-7,13,13А,14,15,15А,16,17			
Номер, тип этажа, на котором расположена постройка, инвентарный номер	данные отсутствуют			
Вид жилого помещения	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.	9081675,52			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	16:50:011705:37			
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	данные отсутствуют			
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса	данные отсутствуют			
Вид разрешенного использования	данные отсутствуют			
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия	данные отсутствуют			
Сведения о кадастровом инвентаре	данные отсутствуют			

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ПРИЛОЖЕНИЕ К ЗАЯВЛЕНИЮ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Уполномоченное лицо
	СЕРТИФИКАТОМ ПОДПИСИ № 00000000000000000000	Инициалы, Фамилия, Имя, Отчество
	Сертификат: 4718/00000000000000000000	Время: 12:00
	Владелец: Рязанцев	Дата: 11.01.21
	Действителен: 01.01.2021 по 01.01.2031	

Помещение				Лист 2
код объекта недвижимости				
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4	
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52098984				
Кадастровый номер	16:50:011705:201			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений - нежилых помещений жилого фонда, к жилым помещениям нежилого дома содомового использования или нежилого дома коммерческого использования	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Специальные отметки	Сведения, необходимые для заполнения раздела 4 - Информация о помещении, машино-месте по этажу (платье этаж); 9 - Сведения о частях (частях) помещения, отсутствуют			
Податель информации	Зоя Виктория Юрьевна			

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ПРИЛОЖЕНИЕ К ЗАЯВЛЕНИЮ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Уполномоченное лицо
	СЕРТИФИКАТОМ ПОДПИСИ № 00000000000000000000	Инициалы, Фамилия, Имя, Отчество
	Сертификат: 4718/00000000000000000000	Время: 12:00
	Владелец: Рязанцев	Дата: 11.01.21
	Действителен: 01.01.2021 по 01.01.2031	

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

Лист 2, Лист 3

Помещение		Вид объекта недвижимости	
Лист №1	Лист №2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
7 января 2021 г. № КУВБ-002/2020-52098984		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		16:50:011705:201	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Закрывать паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Закрывать паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		Объем долевой собственности 16:16-01/47/2009-159 24.12.2009 00:00:00
3.1	а) вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		23.04.2020 15:44:14
	номер государственной регистрации:		16:16-001-16/140001/2020-1554/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 28.02.2024 по 28.02.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ООО «ВК «Простор Инвест» Д.У. ЗИПФ недвижимости «Инвестиционный фонд», ИНН: 7707423506
	основание государственной регистрации:		Правило доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", № 1425-94/198971, Выдан 07.05.2009
4	Договоры участия в долевой собственности:		не зарегистрированы
5	Законченные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации безличного участия правообладателя для его законного представителя:		данные отсутствуют
9	Приоритетные и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (переход, прекращение права), отмене права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют
полное наименование должности:		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАЦИОННЫМ ЦСД.Ю	
		Стороной: 0721047474 М.П. 16:16-001-16/140001/2020-1554/1 Подпись: Руденко Действительна с 04.02.2019 по 04.02.2024	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СЕРТИФИКАЦИОННЫМ ЦСД.Ю

Стороной: 0721047474 М.П. 16:16-001-16/140001/2020-1554/1

Подпись: Руденко

Действительна с 04.02.2019 по 04.02.2024

М.П.

Помещение		Вид объекта недвижимости	
Лист №1	Лист №2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
7 января 2021 г. № КУВБ-002/2020-52098984		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		16:50:011705:201	
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, сервитута при без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Помещение		Вид объекта недвижимости	
Лист №1	Лист №2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
7 января 2021 г. № КУВБ-002/2020-52098984		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		16:50:011705:201	
полное наименование должности:		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАЦИОННЫМ ЦСД.Ю	
		Стороной: 0721047474 М.П. 16:16-001-16/140001/2020-1554/1 Подпись: Руденко Действительна с 04.02.2019 по 04.02.2024	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СЕРТИФИКАЦИОННЫМ ЦСД.Ю

Стороной: 0721047474 М.П. 16:16-001-16/140001/2020-1554/1

Подпись: Руденко

Действительна с 04.02.2019 по 04.02.2024

М.П.

Рисунки 1-2 лист 1.

УПРАВЛЕНИЕ НАЦИОНАЛЬНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ
Российской Федерации

Исходный номер документа: _____
Дата: 17.08.2017

Документ подписан в ЛИС ФНС ЕБРР
Принимается: ИДН: ГБУ МФН ВРТ
К: Казань, ул. Казанские В. 4
Исполнитель: [подпись]
М.П. [подпись]
Итого: 10:00

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической регистрации и кадастра" по Республике Татарстан

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.12.2020, поступившего на рассмотрение 25.12.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1-2	Всего разделов 2	Всего листов выписки 4
7 января 2021г. № КУВИ-002/2020-52100244			
Кадастровый номер:	16:50:011705:215		
Номер кадастрового квартала:	16:50:011705		
Дата присвоения кадастрового номера:	31.01.2014		
Ранг присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1590; Уличный номер 16-16-01/160/2007-055		
Адрес:	Республика Татарстан, г.Казань, р-н Вахитовский, ул.Левобережная, д.56		
Площадь, кв.м:	339,1		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Помещения №№ 1-12,12а,13,13а,13б,14,14а,15,16,16а,17		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	17212177,28		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:011705:57		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятий как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют		

Полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ПРОТОКОЛ ОТДЕЛ ГБУ МФЧ АРТ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Г. КАШИНА И.П. БЕЛТАРОВА Д.А.
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП	Информация отсутствует
	Спецификация М.П. (подпись/подпись)	Г. КАШИНА И.П. БЕЛТАРОВА Д.А.
	Подпись: Кашина Ирина Александровна	М.П.
	Действителен с: 04.01.2020 по: 04.01.2021	ВРЕМЯ: 01:00 ДАТА: 11.01.21

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 1	Всего листов раздела 1-2	Всего разделов 2	Всего листов выписки 4
7 января 2021г. № КУВИ-002/2020-52100244			
Кадастровый номер:	16:50:011705:215		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному типу жилого помещения специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 3 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		
Подписчик выписки:	Зина Виталия Юрьевна		

Полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ПРОТОКОЛ ОТДЕЛ ГБУ МФЧ АРТ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Г. КАШИНА И.П. БЕЛТАРОВА Д.А.
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП	Информация отсутствует
	Спецификация М.П. (подпись/подпись)	Г. КАШИНА И.П. БЕЛТАРОВА Д.А.
	Подпись: Кашина Ирина Александровна	М.П.
	Действителен с: 04.01.2020 по: 04.01.2021	ВРЕМЯ: 01:00 ДАТА: 11.01.21

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

Лист 2 Лист 3

Помощник		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 4		
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52100244		
Кадастровый номер: 16:50:011705:215		
1	Преположитель (правообладатель):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ГФБ-Инвестиционный" под управлением закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ГФБ Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Обременение собственности 16-16-01/477/2009-160 24.12.2009 00:00:00
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	23.04.2020 15:50:16
	номер государственной регистрации:	16-16-001-16/149001/2020-1555/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия до 28.02.2024 по 28.02.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО «УК «Простор Инвест» Д.У. ЗИПФ недвижимости «Инвестиционный фонд», ИНН: 7707423506
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ГФБ-Инвестиционный", № 1425-94198971, Выдан 07.05.2009 Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестиционный фонд", № 12, Выдан 12.12.2019
4	Договор участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5	Земельные и судебные поручения требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о залоге в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его уполномоченного представителя:	данные отсутствуют
9	Привязка к кадастровым сведениям о состоянии поступивших, не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отмене права или обременения объекта недвижимости, сделке в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ: М.П. Сертификат: 07/04/2020/00448/07.01 Владелец: Простор Действителен с 04.02.2020 по 04.02.2025		
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ: М.П. Сертификат: 07/04/2020/00448/07.01 Владелец: Простор Действителен с 04.02.2020 по 04.02.2025		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ: М.П.

Сертификат: 07/04/2020/00448/07.01

Владелец: Простор

Действителен с 04.02.2020 по 04.02.2025

Время: 12:16

Дата: 15.01.21

Помощник		
вид объекта недвижимости		
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 4		
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52100244		
Кадастровый номер: 16:50:011705:215		
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничение права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ: М.П.

Сертификат: 07/04/2020/00448/07.01

Владелец: Простор

Действителен с 04.02.2020 по 04.02.2025

Время: 12:16

Дата: 15.01.21

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической регистрации и кадастра"
 (далее - Федеральная кадастровая палата)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.12.2020, поступившего на рассмотрение 25.12.2020, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист №1. Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
7 января 2021 г. № КУВН-002/2020-52103316			
Кадастровый номер:	16:50:011703:164		
Номер кадастрового квартала:	16:50:011703		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Восточный район, ул. Москвитин, д. 72/10.		
Площадь, кв.м:	1649 кв.м. 14		
Кадастровая стоимость, руб.:	22155024,07		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:000000:19645, 16:50:011708:82		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:50:011703:12		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Административно-торговое здание, для иных видов жилой застройки		
Сведения о кадастровом инвентаре:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, иной зоне:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ПРОЦЕССНЫЙ ЛИСТ ГБУ МФД ЕРТ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	г. Казань, ул. Жданова, д. 1
	СЦЕЛЕНА ЦИФРОВЫМ СЕРТИФИКАТОМ ЭП	Инициалы, фамилия
	М.П.	ВРЕМЯ 15.52 ДАТА 17.01.21

Земельный участок и/или объект недвижимости			
Лист №2. Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
7 января 2021 г. № КУВН-002/2020-52103316			
Кадастровый номер:	16:50:011703:164		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарка:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утверждены проекты межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельных участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ПРОЦЕССНЫЙ ЛИСТ ГБУ МФД ЕРТ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	г. Казань, ул. Жданова, д. 1
	СЦЕЛЕНА ЦИФРОВЫМ СЕРТИФИКАТОМ ЭП	Инициалы, фамилия
	М.П.	ВРЕМЯ 15.52 ДАТА 17.01.21

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
7 января 2021 г. № КУВН-002/2020-52103316			
Кадастровый номер:		16:50:011703:164	
Особые отметки:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): Земли общего пользования. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременении данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид ограничения (обременения): Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: с 22.05.2015; Реквизиты документа-основания: Карта (план). Зона с особыми условиями использования территории. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия федерального значения «Аллея» Казанского кремля ЗРЗА-2 № 6-н. Вид ограничения (обременения): Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: с 06.12.2019; Земельный участок: 16.50.011703:164; Реквизиты документа-основания: Приказ от 09.10.2019 № 114-П выдан: Комитет Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия. Вид ограничения (обременения): Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: с 06.12.2019; Земельный участок: 16.50.011703:164; Реквизиты документа-основания: Приказ от 09.10.2019 № 114-П выдан: Комитет Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия. Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с адресом (адресами) расположения: административно-территориальное здание.	
Подписатель выписки:		Зоя Вячеслав Юрьевна	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
Сторожа: Сторожа: М.О. (подпись)		Сторожа: Сторожа: М.О. (подпись)	
Дата: 15.12.2021		Дата: 15.12.2021	

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

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
7 января 2021 г. № КУВН-002/2020-52103316			
Кадастровый номер:		16:50:011703:164	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "АС-офисные комплексы", ИНН: 1660126756
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая доля: собственность, 2813/21757 16:50:011703:164-16:001/2020-9 26.12.2020 10:56:51
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.1	не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Сыртганов Галисхан Рашидович
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2	Общая доля: собственность, 2342/21757 16:50:011703:164-16:010/2019-4 11.03.2019 14:05:22
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.2	не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):	1.3	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.3	Общая доля: собственность, 2100/21757 16-16-001-16:007/006/2016-4382/1 23.06.2016 13:18:19
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	3.3	доверительное управление
3.1	вид:	3.3.1	доверительное управление
	дата государственной регистрации:		24.04.2020 15:28:21
	номер государственной регистрации:		16:50:011703:164-16:001/2020-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия: с 07.05.2009 по 28.02.2024 с 07.05.2009 по 28.02.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ООО «УК «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд», ИНН: 7707423596
	основание государственной регистрации:		Изменения в доверительном управлении закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестиционный фонд", № 17, Выдан 12.12.2019 Правила доверительного управления, № 1425-94198973, Выдан 07.05.2009
1	Правообладатель (правообладатели):	1.4	Общество с ограниченной ответственностью "Национальная компания "Аргон", ИНН: 1657060470
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.4	Общая доля: собственность, 13497/21757 16-16-001-16:007/012/2015-981/1 28.12.2015 14:39:15

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
Сторожа: Сторожа: М.О. (подпись)		Сторожа: Сторожа: М.О. (подпись)	
Дата: 15.12.2021		Дата: 15.12.2021	

Земельный участок вид объекта недвижимости		Лист 5
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
7 января 2021 г. № КУВН-002/2020-52103316		Всего листов выписки: 14
Кадастровый номер:		16:50:011703:164
3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременение объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	28.12.2015 14:40:17
	номер государственной регистрации:	16-16-001-16-097-012/2015-981/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Министерство культуры Республики Татарстан, ИНН: 1654022036
	основание государственной регистрации:	Обременение обязательства по объекту культурного наследия (памятник истории и культуры), № А-182, Выдан 03.07.2012
4	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрированы
5	Зависимые в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении и отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правоприменения и сведения о наличии поступивших, не рассмотренных жалоб и проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Земельный участок вид объекта недвижимости		Лист 6
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
7 января 2021 г. № КУВН-002/2020-52103316		Всего листов выписки: 14
Кадастровый номер:		16:50:011703:164
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающие права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Земельный участок вид объекта недвижимости		Лист 6
Лист №3 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8
7 января 2021 г. № КУВН-002/2020-52103316		Всего листов выписки: 14
Кадастровый номер:		16:50:011703:164
10	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничивающие права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Раздел 3. Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
7 января 2021 г. № КУВН-002/2020-52103316			
Кадастровый номер:		16:50:011703:364	
План (вертек, схема) земельного участка:			
Масштаб 1:700	Косвенные обозначения	документ подписан	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		ИНН 16:01/01227/04463316-50	
		М.П.	
		Сертификат: 671624541000011010027947930002	
		Подпись: Андрей	
		Действителен с 14.02.2020 по 09.03.2021	
		Время: 16:07	
		Дата: 17.01.21	

Раздел 3.1. Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист №1. Раздел 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 14		
7 января 2021 г. № КУВН-002/2020-52103316							
Кадастровый номер:		16:50:011703:164					
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальной	Номер точки конечной	Дирекционный угол	Горизонтальное приращение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровый номер смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	80°43.2'	10.99	-	16:50:011703:101	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	145°31.1'	27.11	-	16:50:000000:19289	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	216°09.8'	62.06	-	16:50:000000:19289	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	318°47.0'	8.57	-	16:50:011703:26	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	323°41.7'	8.85	-	16:50:011703:26	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	328°12.7'	9.64	-	16:50:011703:26	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.1	35°30.7'	52.25	-	16:50:011703:101	данные отсутствуют

Документ подписан		Документ подписан
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ИНН 16:01/01227/04463316-50		ИНН 16:01/01227/04463316-50
М.П.		М.П.
Сертификат: 671624541000011010027947930002		Сертификат: 671624541000011010027947930002
Подпись: Андрей		Подпись: Андрей
Действителен с 14.02.2020 по 09.03.2021		Действителен с 14.02.2020 по 09.03.2021
Время: 16:07		Время: 16:07
Дата: 17.01.21		Дата: 17.01.21

Приложение 3.2 Лист 9

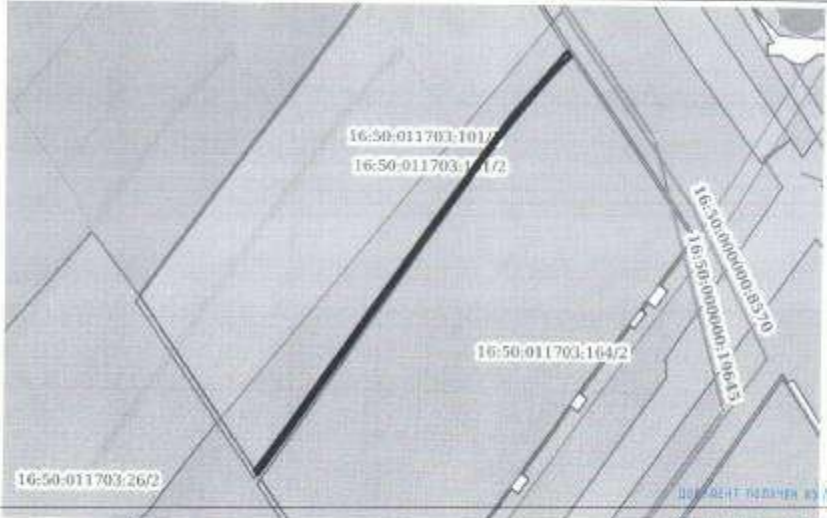
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок под объектом недвижимости				
Лист №1	Раздел 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
7 января 2021 г. № КУБН-002/2020-52103316				
Кадастровый номер: 16:50:011703:164				
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м:
1	X	Y	4	5
1	475127.3	1305164.86	-	0.1
2	475135.63	1305169.03	-	0.1
3	475113.28	1305184.38	-	0.1
4	475063.18	1305147.76	-	0.1
5	475069.63	1305142.11	-	0.1
6	475076.76	1305136.87	-	0.1
7	475084.77	1305131.53	-	0.1
8	475127.3	1305164.86	-	0.1

Документ подписан		Документ подписан	Документ подписан
Электронной подписью		Электронной подписью	Электронной подписью
Свидетельство о регистрации		Свидетельство о регистрации	Свидетельство о регистрации
Сертификат		Сертификат	Сертификат
Подпись		Подпись	Подпись
Действительно с 15.01.2021 по 15.01.2021		Действительно с 15.01.2021 по 15.01.2021	Действительно с 15.01.2021 по 15.01.2021

Приложение 4 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок под объектом недвижимости				
Лист №1	Раздел 4	Всего листов раздела 4: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
7 января 2021 г. № КУБН-002/2020-52103316				
Кадастровый номер:		16:50:011703:164		
План (чертеж, схема) части земельного участка		Кадастровый номер части: 16:50:011703:164/1		
				
Масштаб 1:500				
Метрические обозначения				
Документ подписан				
Электронной подписью				
Свидетельство о регистрации				
Сертификат				
Подпись				
Действительно с 15.01.2021 по 15.01.2021				

Process 4.1 Part 1/2**Process 4.1 Part 1/2**

ИТРАКЪ ТУСЛАТЪ ОД ДАДЪ ГЛУ МФН 8 РГ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о участках земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист №1 Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14	
7 января 2021 г. № КУВН-002/2020-52103316				
Кадастровый номер: 16:50:011703:164				
Сведения о характерных точках границ части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:50:011703:164/1				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	475084.77	1305131.51	-	0.1
2	475084.32	1305131.78	-	-
3	475124.69	1305160.45	-	0.1
4	475133.05	1305167.23	-	0.1
5	475134.6	1305169.15	-	0.1
6	475135.26	1305168.71	-	-
7	475127.3	1305161.86	-	0.1
8	475084.77	1305131.51	-	0.1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СРЕДСТВОМ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

Средство: сертификат ключа проверки электронной подписи
Владелец: Корнеев Ю.
Действителен с 04.03.2018 по 04.03.2021

Подпись: Корнеев Ю.
Дата: 11.01.21

Полное наименование должности

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист №2 Раздел 4.2	Всего листов раздела 4.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14	
7 января 2021 г. № КУВН-002/2020-52103316				
Кадастровый номер: 16:50:011703:164				
Сведения о характерных точках границ части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:50:011703:164/2				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	475083.81	1305132.16	-	-
2	475076.76	1305136.87	-	0.1
3	475069.63	1305142.11	-	0.1
4	475063.18	1305147.76	-	0.1
5	475112.95	1305184.14	-	-
6	475134.6	1305169.32	-	0.1
7	475130.88	1305165.67	-	0.1
8	475126.55	1305162.01	-	0.1
9	475083.81	1305132.16	-	-

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СРЕДСТВОМ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

Средство: сертификат ключа проверки электронной подписи
Владелец: Корнеев Ю.
Действителен с 04.03.2018 по 04.03.2021

Подпись: Корнеев Ю.
Дата: 11.01.21

Полное наименование должности

85256

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
(с 01.01.2021 года - государственное учреждение)

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.02.2021, поступившего на рассмотрение 09.02.2021, сообщаем, что составил выписку Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
9 февраля 2021г. № КУВН-002/2021-10126045	
Кадастровый номер:	16:50-011708-98
Номер кадастровой квартиры:	16:50-011703
Дата присвоения кадастровой номера:	31.03.2014
Район присвоенный государственный учетный номер:	Ивановский номер 1450; Условный номер 16-16-01-289-2007-395
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мыльниковская/Гвардейской Коммуны, д.72/10
Площадь:	210
Назначение:	Жилое
Наименование:	Помещение 1-го этажа №42; 2-го этажа №40-23
Номер, этажа, на котором расположена постройка, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	9 028 431,2
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50-011708-82
Кадастровый номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровый номер образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как юридического лица:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о записях об объекте недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ПОДПИСАТЕЛЯ: **М.П.**
Сертификат: 87200747005 М.П.
Подпись: Регистратор
Действителен с 10.03.2020 по 04.03.2021

ДОКУМЕНТ ЗАПРЕЩЕНО КОПИРОВАТЬ
ПРОДОЛЖЕНИЕ ЛИСТА ТБУ: МФЦ И РТ
г. Казань ул. Мыльниковская д. 11
Уведомление о приеме документов
г. Казань, Республика Татарстан
Время: 16:03
Дата: 15.02.21
М.П.

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
9 февраля 2021г. № КУВН-002/2021-10126045	
Кадастровый номер:	16:50-011708-98
Сведения об объекте жилого помещения и определенному ему жилищным подразделением жилищного фонда, в котором производится наем или договор социального найма:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для зачисления в раздел: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют
Подписать выписку:	Волкова Лариса Сергеевна



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ПОДПИСАТЕЛЯ: **М.П.**
Сертификат: 02140104010 М.П.
Подпись: Регистратор
Действителен с 10.03.2020 по 04.03.2021

ДОКУМЕНТ ЗАПРЕЩЕНО КОПИРОВАТЬ
ПРОДОЛЖЕНИЕ ЛИСТА ТБУ: МФЦ И РТ
г. Казань ул. Мыльниковская д. 11
Уведомление о приеме документов
г. Казань, Республика Татарстан
Время: 16:00
Дата: 15.02.21
М.П.

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
9 февраля 2021г. № КУВН-002/2021-10126045			
Кадастровый номер:		16:50:011708:98	
1	Приобретатель (приобретатели).	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ГФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого паевого инвестиционного общества "Управляющая компания "ГФБ Капитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права.	2.1	Общая долевая собственность. 16-16-01/479/2009-098 24.12.2009 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
4.1	вид:	Досрочное управление	
	дата государственной регистрации:	23.04.2020 16:27:04	
	номер государственной регистрации:	16:50:011708-98-16/01/2020-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 28.02.2024 по 28.02.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО «УК «Простор Инвест» Д.У. ИНН: 7707423595	
	основание государственной регистрации:	Протокол доверительного управления паевым инвестиционным фондом недвижимости "ГФБ-Инвестиционный" от 07.05.2009 № 3425-94198971	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Изменения и дополнения к протоколу доверительного управления паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестиционный фонд" от 12.12.2019 № 17	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:	данные отсутствуют	

ПОДПИСЬ И ПЕЧАТЬ ЗАКОННОГО ПРЕДСТАВИТЕЛЯ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИКАТ ЦЕПЬ ПОДПИСЕЙ

Сиреневый: 07/05/2009, ООО «УК «Простор Инвест» Д.У.
Инициалы, фамилия
Действителен с 04.02.2020 по 04.02.2021

ПЕЧАТЬ ЗАКОННОГО ПРЕДСТАВИТЕЛЯ

ПЕЧАТЬ ЗАКОННОГО ПРЕДСТАВИТЕЛЯ

Инициалы, фамилия

Действителен с 04.02.2020 по 04.02.2021

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
9 февраля 2021г. № КУВН-002/2021-10126045			
Кадастровый номер:		16:50:011708:98	
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	23.07.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/189/2013-396	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 23.07.2013 по 23.07.2018 с 23.07.2013 по 23.07.2018	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Реза Истея", ИНН: 1655252177	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества №11-12/АП от 11.10.2012г. от 29.07.2013 № 3, дата государственной регистрации: 31.10.2013; номер государственной регистрации: 16-16-01/296/2013-193	
		Договор аренды недвижимого имущества от 11.10.2012 № 11-12/АП, дата государственной регистрации: 31.07.2013, номер государственной регистрации: 16-16-01/189/2013-396	
		Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества №11-12/АП от 11.10.2012г. от 29.07.2013 № 3, дата государственной регистрации: 31.10.2013; номер государственной регистрации: 16-16-01/296/2013-193	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:	данные отсутствуют	
4.3	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	27.11.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/414/2012-388	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Министерство культуры Республики Татарстан, ИНН: 1654022036	
	основание государственной регистрации:	Открытое объявление на объект культурного наследия (памятник истории и культуры) от 08.10.2012 № А-184	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ПОДПИСЬ И ПЕЧАТЬ ЗАКОННОГО ПРЕДСТАВИТЕЛЯ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИКАТ ЦЕПЬ ПОДПИСЕЙ

Сиреневый: 07/05/2009, ООО «УК «Простор Инвест» Д.У.
Инициалы, фамилия
Действителен с 04.02.2020 по 04.02.2021

ПЕЧАТЬ ЗАКОННОГО ПРЕДСТАВИТЕЛЯ

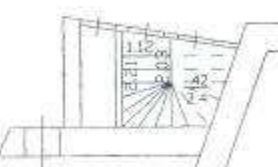
ПЕЧАТЬ ЗАКОННОГО ПРЕДСТАВИТЕЛЯ

Инициалы, фамилия

Действителен с 04.02.2020 по 04.02.2021



Визначено Єдиний державний реєстр політичних об'єктів політичності
Цей роз'яснювальний помічник, який містить на цьому (підпис) (підпис)

Поименование вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
9 февраля 2021г. № КУИИ-МО/2021-00120045			
Кадастровый номер: 16:50:011708:98		Номер здания (помещения): 1	
			
Документ подписан Электронной подписью Юристом (техническим специалистом)			
Подпись: 		Подпись: 	
Подпись: 		Подпись: 	

Помещение				Лист 7
под объектом заселенности				
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 2	Всего разделов: 3	Всего листов объектов: 7	
9 декабря 2021 г. № КУИИ-002/2021-10126045				
Кадастровый номер: 16:50:011708-98		Номер этажа (этажей): 2		



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ КОМПЕТЕНТНЫМ ЛИЦОМ	ДЕПАРТАМЕНТ ПОЛИЦИИ №1087 ФМС ЕЛСН (РЕЗУЛЬТАТ ОТДЕЛА ТБС У МФД №17 Казань 10-11-2021 11:01
	Подпись: М.П. Должность: Младший инспектор Подпись: М.П. Должность: Младший инспектор	Удостоверенный, фамилия: М.П. Имя: М.П. Фамилия: М.П.
	Дата: 11.12.21 ВРЕМЯ: 11:01	М.П.

Республика Татарстан

КОПИЯ

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

РГУП БТИ

(полное наименование организации технической инвентаризации)

Республика, край Татарстан
Город, поселение) Казань
Улица, переулок, № дома

Выписка из технического паспорта здания
Проектные нежилые помещения первого этажа №42, второго этажа №9-23

Улица, переулок, № дома Вахитовский
Казань
Улица, переулок, № дома Московская 72/10

Инвентарный номер	1450					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

составлен по состоянию на

" 10 " марта

(Указывается дата обследования объекта учета)



КОПИЯ
ВЕРНА

II. Благоустройство здания (кв.м)

244

[illegible]

IV. Описание здания (строения), сооружения.

[illegible]

восстановительной и действительной стоимости здания и его частей и встроенных помещений.

[illegible]

VI. Общая стоимость (в руб.)

..., согласно сведениям заказчика по состоянию на 01.01.2009г. составляет 442620,12 руб.

(встроенного помещения)

Особые отметки:

я:

ных документов: не предоставлены
на строительство: не предоставлено
етной документации: не предоставлено
ацию: не предоставлен

дата

Паспорт выдан:

41" 00 200 г.

отдела кадастровой деятельности

подпись Уланова Г.Н. фамилия

подпись

Хабибуллина Г.Р.

11.03. 2009 г.

Ф.И.О.

дата

подпись

Хамитова Е.Ю.

10.03. 2009 г.

Ф.И.О.

дата

подпись

Хамитова Е.Ю.

11.03. 2009 г.

Ф.И.О.

дата

Экспликация к поэтажному плану

находящегося в городе (поселке)

Казани

По улице (переулку)

Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая последним)	Номер по плану строения (помещения, коридора и т.п.)	Назначение помещения (производственное, канцелярское, помещение, склад, кухня, коридор и т.п.)	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь здания (помещения)						
					производственные		складские		канцелярские	
					основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
I	42	лестничная клетка		2,4						2,4
		Итого по I этажу		2,4						2,4
II	9	кабинет		12,6					12,6	
	10	торговый зал		44,6			44,6			
	11	кабинет		9,5					9,5	
	12	торговый зал		24,0			24,0			
	13	комната охранника		6,2						6,2
	14	кабинет		9,5					9,5	
	15	приемная		10,5					10,5	
	16	кабинет		17,4					17,4	
	17	коридор		10,8						10,8
	18	кабинет		9,9					9,9	
	19	кабинет		12,5					12,5	
	20	кабинет		13,8					13,8	
	21	склад		4,5						
	22	лестничная клетка		7,7						7,7
	23	коридор		14,1						14,1
		Итого по II этажу		207,6			68,6		95,7	38,8
		В том числе: по лит. А		185,8			68,6		95,7	17,0
		по лит. А1		21,8						21,8
		Всего		210,0			68,6		95,7	41,2
		В том числе: по лит. А		185,8			68,6		95,7	17,0
		по лит. А1		24,2						24,2

Исполнитель: Хамитова Е.Ю.

Дата: 2009г.

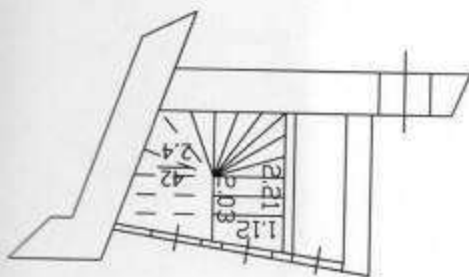
Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под парковку:

Руководитель группы: Хабибуллина Г.Р.
"11" января 2009г.

ПЛАН

ПОСЛЕДНИЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ ЛИТ. ДИ
 Гора Казань, Р-11 Вахитовский
 Паспорт
 ул. Мостовская
 кв. 72/10

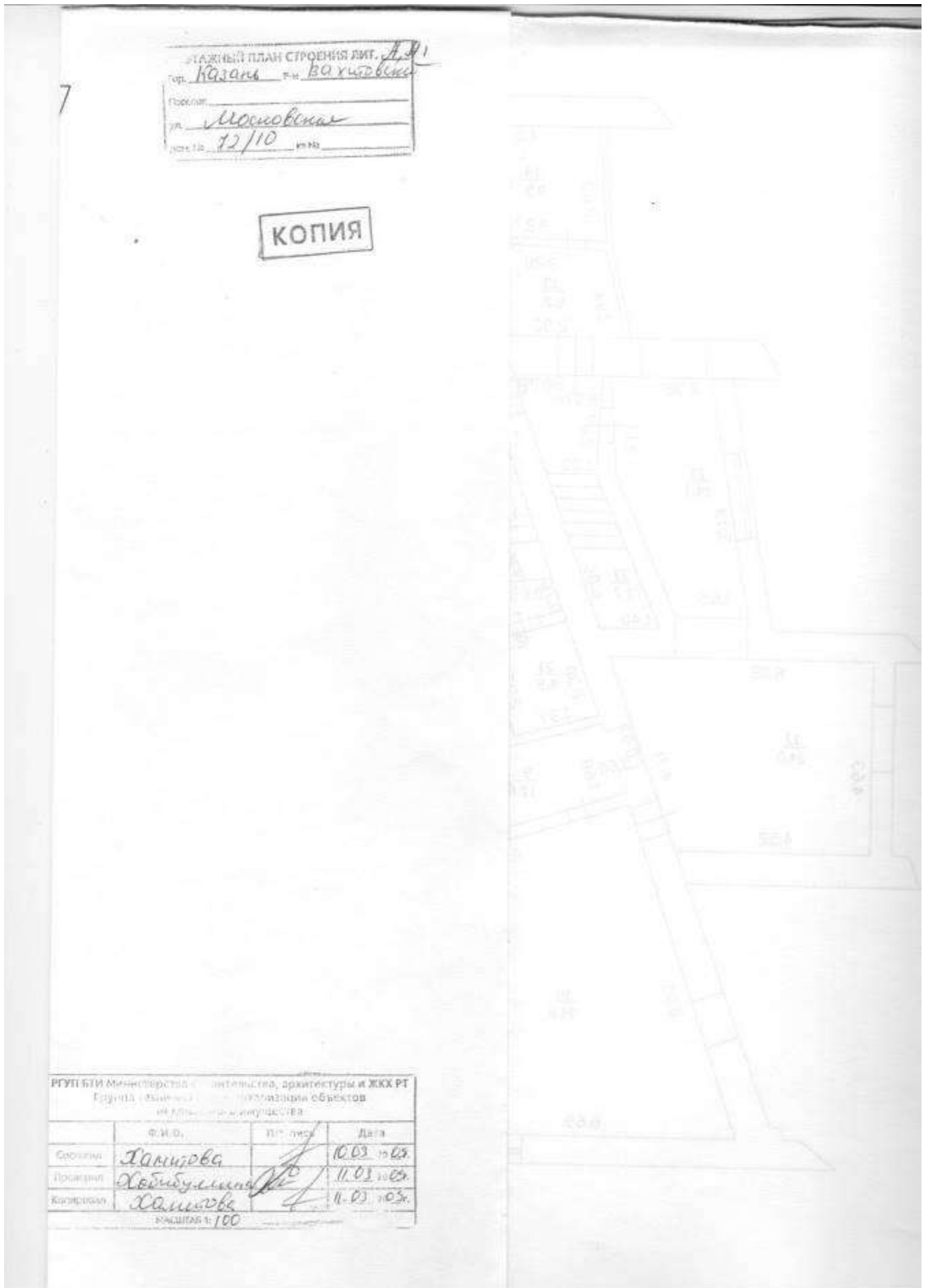
КОПИЯ



ФИО	ПОДПИСЬ	ДАТА
Харитова	<i>[Signature]</i>	10.01.09
Хабидуллин	<i>[Signature]</i>	11.03.09
Харитова	<i>[Signature]</i>	11.03.09

100





Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федерального агентства геодезической регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
 (полное наименование государственного учреждения)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.12.2020, поступившего на рассмотрение 29.12.2020, сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				Лист 1 Лист 1
вид объекта недвижимости				
Лист №1 - Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3	
7 января 2021 г. № КУБН-002/2020-52841765				
Кадастровый номер:	16:50:310203:23			
Номер кадастрового квартала:	16:50:310203			
Дата присвоения кадастрового номера:	28.02.2003			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 16:50:31 02 03- 063 3; Условный номер 16:50:04.01618			
Адрес (местонахождение):	Местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Московский район			
Площадь, кв.м:	6655 +/- 28,55			
Кадастровая стоимость, руб.	22469409,6			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:310203:355			
Категория земель:	Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:	под здания, сооружения, для иных видов жилой застройки			
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом (ами) разрешенного использования: под здание, сооружения			
Получатель выписки:	Зинка Валерия Юрьевна			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 17000000000000000000

Владельца: Зинка Валерия Юрьевна

Действителен с 04.02.2020 по 04.02.2021

Инициалы, фамилия: Зинка Валерия Юрьевна

Дата: 11.01.21

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок				Лист 2 Лист 2
вид объекта недвижимости				
Лист №1 - Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3	
7 января 2021 г. № КУБН-002/2020-52841765				
Кадастровый номер:	16:50:310203:23			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ГФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого паевого инвестиционного общества "Управляющая компания "ГФБ Капитал"	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность. 16-16-01/112/2012-326-17.09.2012 00:00:00	
4	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
4.1	вид:	Доверительное управление:		
	дата государственной регистрации:	24.04.2020 13:45:36		
	номер государственной регистрации:	16:50:310203:23-16:001/2020-3		
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 07.05.2009 по 28.02.2024 с 07.05.2009 по 28.02.2024		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	ООО «УФ «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд». ИНН: 7707423596		
	наименование государственной регистрации:	Принята доверительного управления, № 1425-94198971, Выдана 07.05.2009. Изменения и дополнения в правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Инвестиционный фонд", № 17, Выдана 12.12.2019		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 17000000000000000000

Владельца: Зинка Валерия Юрьевна

Действителен с 04.02.2020 по 04.02.2021

Инициалы, фамилия: Зинка Валерия Юрьевна

Дата: 11.01.21

Рис. 3. Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52841765			
Кадастровый номер:		16:50:310203:23	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000			
Подпись и наименование должности:		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРГЕЯ АЛЕКСАНДРОВИЧА МАКА Сторител: 57100470201001120071000017000000 Подпись, удостоверяющая личность с 04.02.2020 по 04.02.2021	
		Уполномоченный сотрудник ФИО: МАКА С.А. ДПМ: 10.04 ДАТА: 15.01.21	

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный центр кадастровых дел" Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

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

На основании запроса от 29.12.2020, поступившего на рассмотрение 29.12.2020, сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:

Удние код объекта недвижимости			
Лист №1. Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52841672			
Кадастровый номер:		16:50:310203:266	
Номер кадастрового квартала:		16:50:310203	
Дата присвоения кадастрового номера:		30.07.2010	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 818-62; Кадастровый номер 16:50:310203:33-35	
Адрес (местоположение):		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Северо-Западная, дом 14	
Площадь, кв.м:		6096,3	
Назначение:		Жилищное	
Назначение:		Нежилое здание (карты/аэрофотоснимки)	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		1970	
Год завершения строительства:		1970	
Кадастровая стоимость, руб:		92796800,38	
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:310203:33	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Внесены ли сведения о недвижимости:		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Соблюдены ли:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Зинка Виктория Юрьевна	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРГЕЯ АЛЕКСАНДРОВИЧА МАКА Сторител: 57100470201001120071000017000000 Подпись, удостоверяющая личность с 04.02.2020 по 04.02.2021		Уполномоченный сотрудник ФИО: МАКА С.А. ДПМ: 10.04 ДАТА: 15.01.21	
Подпись и наименование должности:			

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2-1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
7 января 2021 г. № КУВМ-002/2020-52841622			
Кадастровый номер:		16:50:310203:266	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Закрывающий паевой инвестиционный фонд недвижимости "ГФБ-Инвестиционный" под управлением Закрывающего акционерного общества "Управляющая компания "ГФБ Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность. 16-16-01/313/2012-323. 17.09.2012 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	4.1	вид: Доверительное управление; дата государственной регистрации: 23.04.2020 14:54:40; номер государственной регистрации: 16:50:310203:266-16:001/2020-2; срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия по 01.12.2023 по 01.12.2023; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ООО «УК «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд», ИНН: 7707423596; основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрывающим паевым инвестиционным фондом недвижимости "ГФБ-Инвестиционный", Выдан 07.05.2009 Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрывающим паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активный фонд", № 11, Выдан 12.12.2019
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют
6	Сведения об отсутствии государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АРС ФНС ЕГРН

ПРАВОБЛАДАТЕЛЬ: ООО «УК «ПРОСТОР ИНВЕСТ»

ИНН: 7707423596

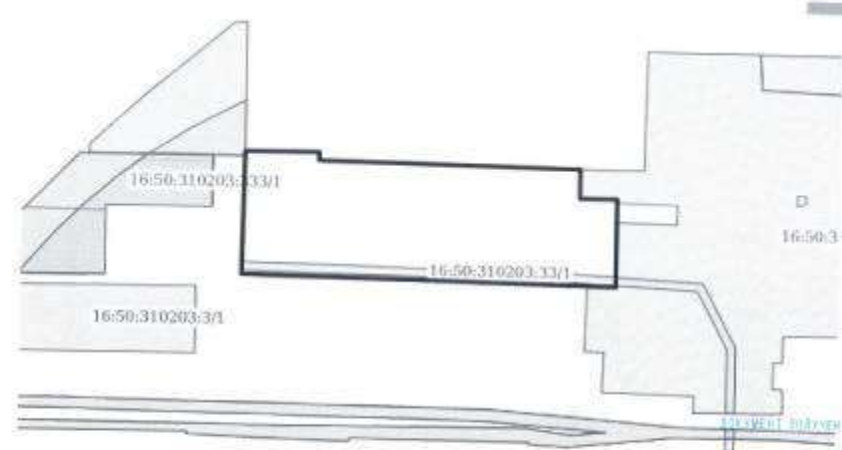
ОБЪЕКТ: 16:50:310203:266

ВРЕМЯ: 11.04

ДАТА: 11.01.21

полное наименование документа	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Уполномоченный сотрудник
	ИНН: 7707423596	ИНН: 7707423596
	ОБЪЕКТ: 16:50:310203:266	ОБЪЕКТ: 16:50:310203:266
	ВРЕМЯ: 11.04	ВРЕМЯ: 11.04
	ДАТА: 11.01.21	ДАТА: 11.01.21

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист №3 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
7 января 2021 г. № КУВМ-002/2020-52841622			
Кадастровый номер:		16:50:310203:266	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке			
			

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АРС ФНС ЕГРН

ПРАВОБЛАДАТЕЛЬ: ООО «УК «ПРОСТОР ИНВЕСТ»

ИНН: 7707423596

ОБЪЕКТ: 16:50:310203:266

ВРЕМЯ: 11.04

ДАТА: 11.01.21

Масштаб 1:2000	Условные обозначения	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Уполномоченный сотрудник
		ИНН: 7707423596	ИНН: 7707423596
		ОБЪЕКТ: 16:50:310203:266	ОБЪЕКТ: 16:50:310203:266
		ВРЕМЯ: 11.04	ВРЕМЯ: 11.04
		ДАТА: 11.01.21	ДАТА: 11.01.21

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый центр Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
Формы выписки из Единого государственного реестра недвижимости

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.12.2020, поступившего на рассмотрение 29.12.2020, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости				
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 3	
7 января 2021 г. № КУВН-002/2020-52842586				
Кадастровый номер:				16:50:310203-33
Номер кадастрового квартала:				16:50:310203
Дата присвоения кадастрового номера:				15.04.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер:				Кадастровый номер 16:50:310203-0053, Условный номер 16:50:04.02046
Адрес (местонахождение):				Местонахождение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Московский район, ул. Свободы-Защиты, дом 14.
Площадь, м²:				0920 +/- 34,86
Кадастровая стоимость, руб.				33048678,4
Кадастровый номер расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:				16:50:310203-266
Классификация земель:				Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:				Склад №3 картофелехранилища, для иных видов жилой застройки
Статус записи об объекте недвижимости:				Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:				Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с кадастровым номером 16:50:310203-266 (разрешенного использования: Склад №3 картофелехранилища)
Получатель выписки:				Зина Виталина Юрьевна

--	--

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок				Раздел 2 Лист 2
вид объекта недвижимости				
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3	
7 января 2021 г. № КУВН-002/2020-52842586				
Кадастровый номер:				16:50:310203-33
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закранный паевой инвестиционный фонд недвижимости "ИФБ-Инвестиционный" под управлением	
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Закранный паевой инвестиционный фонд недвижимости "ИФБ-Инвестиционный" под управлением	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общая доля собственности: 16:50:310203-33-16:001/2020-2	
4.1	вид:		Доверительное управление:	
	дата государственной регистрации:		24.04.2020 13:09:15	
	номер государственной регистрации:		16:50:310203-33-16:001/2020-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 07.05.2009 по 28.02.2024 с 07.05.2009 по 28.02.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ООО «УК «Простор Инвест» ДУ ЭПИФ недвижимости облигационный фонд, ИНН: 7707425596	
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Инвестиционный фонд": № 17, Выдан 12.12.2019	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		Правила доверительного управления, № 1425-94198971, Выдан 07.05.2009	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		полное наименование должности:	
		ОПЕЦИАЛЬНО УПОМОЩЕННЫЙ		Уполномоченный сотрудник	
		Специально уполномоченный		Подпись, фамилия	
		Специально уполномоченный		Дата	

Раздел 2 Лист 2

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

Знак		
вид объекта недвижимости		
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2/1	Всего разделов: 3
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2/1	Всего листов выписки: 3
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52843208	Кадастровый номер: 16:50:310203:355	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1 Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ГФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого паевого инвестиционного фонда "Управляющая компания "ГФБ Капитал"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1 Обшир долевой собственности. 16-16-01/312/2012-324. 17.09.2012 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	23.04.2020 15:41:57
	номер государственной регистрации:	16:50:310203:355-16/001/2020-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 01.12.2023 по 01.12.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО «УК «Простор Инвест» Д.С. ЗПИФ недвижимости «Инвестиционный фонд», ИНН: 7707423596
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "ГФБ-Инвестиционный", Выданы 07.05.2009. Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Активный фонд", № 11, Выданы 12.12.2019
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

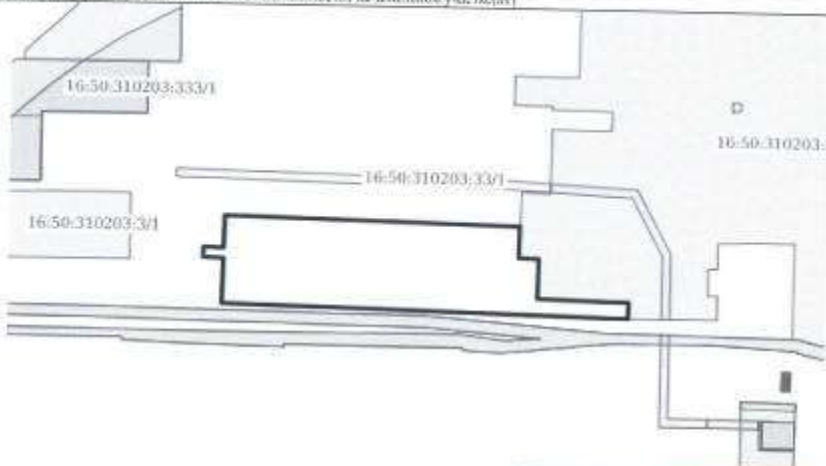
Документ получен из АИС ФНС ЕГРН

Информационный центр ФНС России
г. Москва, ул. Кулаковского, д. 1Уполномоченное лицо
Специальный представитель
Инициалы, фамилия М.В.Время 10:47
Дата 11.12.21

полное наименование должности	Документ подписан	Электронной подписью
	С.В. ДИКОМАНОВ	Инициалы, фамилия М.В.
	Сторона: 16:50:310203:355-16/001/2020-2	Инициалы, фамилия М.В.
	Подпись: Р.Р.Р.Р.Р.	Инициалы, фамилия М.В.
	Действителен с 10.12.2021 по 01.12.2023	Инициалы, фамилия М.В.

Раздел 4 Лист 3

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

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
7 января 2021г. № КУВН-002/2020-52843208			
Кадастровый номер:		16:50:310203:355	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	
полное наименование должности		Документ подписан	
		Электронной подписью	
		С.В. ДИКОМАНОВ	
		Инициалы, фамилия М.В.	
		Сторона: 16:50:310203:355-16/001/2020-2	
		Подпись: Р.Р.Р.Р.Р.	
		Действителен с 10.12.2021 по 01.12.2023	

Документ получен из АИС ФНС ЕГРН

Информационный центр ФНС России
г. Москва, ул. Кулаковского, д. 1Уполномоченное лицо
Специальный представитель
Инициалы, фамилия М.В.Время 10:47
Дата 11.12.21

От : ЗОЛОТОВ КОЛЕС

ФАКС NO : 843 2778965

CE-L 28 2012 10:28 CTP1

Республика Татарстан

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

Отдел технической инвентаризации по Мосcowскому району г. Казани

Город (др. поселение) Казань

Улица Стекло-Заводская

Технический паспорт на здание Картофельная фабрика (Б.1) (назначение нежилого строения)

Инвентарный номер	<u>818-Б1</u>					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 10.03.2005 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

CE-4, 20 2012 10:23 CTP2

$$\frac{1}{15}$$
[illegible]

—

1. The first part of the paper is devoted to the study of the properties of the function $f(x)$ defined by the equation

CE-4, 38 2012 10:29 CTP3

Национализм

Использование картофельных крахмалов

Количество мест (мощность)

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
Б1	Капитель скрин	37.0×145.1	5358.7	6.6	35433
	Тамбуры	$(6.0 \times 9.85) \times 2$	118.2	3.0	355
	2-ой этаж	$(12.2 \times 36) \times 2$	878		

104

от : Золотой колос

ФАНС NO: 1 043 2770065

СЕ-4 36 2012 10:29 СТРА

VI. Описание конструктивных элементов и определение износа здания и его основной пристройки

Литера Б1 Год постройки 1973 Число этажей 1 Сборник № 33
Группа капитальности Г Вид внутренней отделки штукатурка Таблица № 38

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, толщина и прочее)	Техническое состояние (состояние, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по объему, кг/м³	Удельный вес по площади, кг/м²	Удельный вес по длине, кг/м	Удельный вес по ширине, кг/м	Удельный вес по высоте, кг/м	Удельный вес по толщине, кг/мм	Удельный вес по глубине, кг/мм	Тех. номер	
											износ в %	в строении
1	Фундаменты	бетонные свай	свободны	8	1	8	35	2,8				
2	а) наружные и внутренние капитальные стены	б) перегородки	штукатурка	32	1	32	35	11,2				
3	перегородки	бетонные	свободны	26	1	26	30	7,8				
4	Крыша	бетонная	свободна	5	1	5	35	1,8				
5	Полы	бетонные	свободны	4	1	4	30	1,2				
6	Прочие работы	оконные	бетонные свай	3	1	3	30	0,9				
7	наружная	бетонная свай	свободна	2	1	2	25	0,5				
8	внутренняя	бетонная свай	свободна									
9	печи	каменные										
10	каменные	каменные										
11	АГВ	АГВ										
12	электропровод	электропровод										
13	канализация	канализация										
14	г. водоснабж.	г. водоснабж.										
15	балконы	бетонные										
16	гидроизоляция	гидроизоляция										
17	магистраль	магистраль										
18	электропровод	электропровод										
19	теплотенев	теплотенев										
20	отопление	отопление										
21	микропроцесс	микропроцесс										
22	пробки	пробки										
23	вентиляция	вентиляция										
24	Прочие работы	штукатурка		14	1	14	30	4,2				

Итого 100

100

37,1

% износа, приведенный к 100 по формуле:

% износа (гр. 9) / 100

32,1 / 100 = 32,1%

удельный вес (гр. 3)

100

..... описание служебных построек

115

Целикомозаичные конструктивные элементы	литера				литера				литера			
	уменьш. вес по таблице	Поправочный коэффициент	уменьш. вес после учета погр.	коэф.	уменьш. вес по таблице	Поправочный коэффициент	уменьш. вес после учета погр.	коэф.	уменьш. вес по таблице	Поправочный коэффициент	уменьш. вес после учета погр.	коэф.
Фундаменты												
Стены и перекрытия												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:	100	X			100	X			100	X		
Формулы для подсчета площади объема												

Названия конструктивных элементов	литера				литера				литера			
	уменьш. вес по таблице	Поправочный коэффициент	уменьш. вес после учета погр.	коэф.	уменьш. вес по таблице	Поправочный коэффициент	уменьш. вес после учета погр.	коэф.	уменьш. вес по таблице	Поправочный коэффициент	уменьш. вес после учета погр.	коэф.
Фундаменты												
Стены и перекрытия												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:	100	X			100	X			100	X		
Формулы для подсчета площади объема												

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Целикомозаичные здания и его частей	Аккумуляция	М. таблица	Нормативы	Стоимость имущества по таблице	Поправки к стоимости коэффициенты				Стоимость восстановительная с поправкой	Исчисление объема и стоимости конструкций	Восстановительная стоимость с поправкой	Исчисление стоимости конструкций
						уменьш. вес	Поправочный коэффициент	уменьш. вес после учета погр.	коэф.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

1/6

ОТ : ЗАКАЗЧИК

ОАКС NO. 1 843 2778665

ОБ-Ч. 20.2012 10:33 СТР.1

Экспликация к поэтажному

расположенного в городе (поселке)

Жуаны

Дата задела и дитора по плану	Этажи (указаны с1 по этажу и кончая чертой)	Номер по плану стороны (помещения, коридора и т.п.)	Назначение помещения (производственное, канцелярское, производящее, склады, кухня, коридор т.п.)	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Производственные		Сметная
					основная	вспомогательная (подсобная)	
1	2	3	4	5	6	7	8
2005	I	1	Хранилище				252,4
Б1		2	коридор				
		3	Битовка				
		10	Хранилище				252,4
		11	—				246,8
		12	коридор				
		13	—				
		20	Тасмбур				
			итого по I этажу				512,4
	II	4	Коридор				
		5	Битовка				
		6	Тасмбур				
		7	—				
		8	Кладовка				
		9	Кладовка				
		14	Коридор				
		15	Битовка				
		16	Тасмбур				
		17	—				
		18	Кладовка				
		19	Коридор				
			итого по II этажу				512,4
			Всего:				512,4

112

от : БОЮТОЙ КОЛОС

ФАНС NO. : 043 2770365

CE-1, 28 2012 10:38 СТР1

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ обмера	№ таблицы	Измерение	Стоимость по таблице	Поправки к стоимости коэффициента						Стоимость с поправками	Коэффициент износа	Действительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
						Удельный вес	Старость по годам	Клим. р-н								
Б	Картофель	33	38	13	13,3	1,03	0,97	1,55	1,12	1,25		5000214202	2142024			
Б	—	33	38	13	13,3	1,03	0,97	1,55	1,12	1,25		30728	30728	32865	100	328651000

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Коэффициент	Удельный вес по таблице	Коэффициент	Удельный вес по таблице	Коэффициент	Литера	Удельный вес по таблице	Коэффициент	Удельный вес по таблице	Коэффициент
Фундаменты												
Стены и перекрытия												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Прочие												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	X			100	X				100	X

CE-7, 20 2012 10:41 CTP2

КОЛИЯ

По улице (первулку) Северо-Западна

15

22757

85.0	5216.5
------	--------

CEH 28 2012 10:42 CTP3

XIII. Общая стоимость (в руб.)

"10"	03	2005 г.	исполнитель	Сычев - (Сычев)
"12"	03	2005 г.	контроль	Тачков - (Тачков)
"10"	03	2005 г.	присутствие	Ильин - (Ильин)



Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.
Обследовал	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.
Проверил	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.
Начальник ОТИ	" " 200 г.	" " 200 г.	" " 200 г.

КОПИЯ



Республика Татарстан

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

РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Нежилое здание (картофелехранилище)

(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан	
Район	—	
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город Казань
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Казань
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	улица
	наименование	Северо-Западная
Номер дома	14	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б2	
Иное местоположение		

Инвентарный номер	818-Б2					
Кадастровый номер земельного участка						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Федеральное государственное учреждение
«Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан

Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр объектов капитального строительства

и ему присвоен инвентарный номер

кадастровый номер

ГАНЕЕВА Г.Г.

(Подпись и и.о. руководителя Г.Г. Ганеева)

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

(Указывается дата обследования объекта учета)

Руководитель



(Signature)

(Фахреев И.М.)

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ №

1650/102/10-31603

ДАТА РЕГИСТРАЦИИ «22» 07. 2010г.

ХАБИБУЛЛИНА Г.А.

ИНЖЕНЕР 2 КАТЕГОРИИ

I. Сведения о принадлежности

[illegible]

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

[illegible]

III. Благоустройство здания (кв.м)

[illegible]

IV. Общие сведения

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

V. Особые отметки

Аресты и запрещения: Ареста или запрещения на 01.01.2000 г. Не зарегистрировано
Наличие землеотводных документов: Свидетельство о государственной регистрации права от 27.06.2004 г.
Наличие проектно-сметной документации не предъявлено
Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода): № не предъявлен Дата

VI. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объём
1	2	3	4	5	6
Б2	Нежилое здание (картофелехранилище)	$145,8 \times 42,3$	6167,3	6,60	4071
		$(5,25 \times 8,5) \times 2$	89,2	3,80	33

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Б2 Год постройки 1970 Число этажей 1 Сборник № 33
 Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки простая Таблица № 38

№ 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 среднему весу в %	Удельный вес конструктивных элементов по пр.	Износ в %	% износа к среднему	Текущие изм. износ в %	
									элементов	к строению
1	Фундаменты	ж/бетонные блоки	осадочные трещины	8	1	8	40	3,2		
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки	ж/бетон. плиты под зем. кирпич.	высыивание швов	32	1	32	40	12,8		
3	Перегородки чердачное междуэтажное надподвальное	ж/б плиты	трещины	26	1	26	40	10,4		
4	Крыша	совмещенная кровля	повреждения	5	1	5	40	2		
5	Полы	цементные, асфальтные	трещины	4	1	4	40	1,6		
6	Прочие оконные дверные	двойные створные железные	загрязнение	3	1	3	40	1,2		
7	Отделочные работы наружная внутренняя	побелка	загрязнение окрашенного слоя	2	1	2	40	0,8		
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление водопровод канализация гор. водоснабжение ванны электро-освещение газоснабжение напольные электроплиты телевидение сигнализация мусоропровод радио телефон вентиляция лифты	загрязнение окрашенного слоя	6	1	6	40	2,4		
9	Прочие работы	прочее	трещины	14	1	14	40	5,6		
Итого				100	X	100	X	39,2	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{гр.9} \times 100}{\text{гр.7}}$ 39 %

[illegible]

СТОП-МОСТЫ В РУБ.

И ВО...

ПОСЛЕ

274

14

276

[illegible]277

2	3
4	5

+

三

+

+

T

十

план антресольного этажа

план антресольного этажа

[illegible]

Федеральное государственное учреждение
«Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан

Сведения об объекте учета внесены в Единый государственный реестр объектов
капитального строительства

30. 04 20

и ему присвоен инвентарный номер 35

кадастр: 18.01.310003/33/35

ТАННЕРОВА Г. Г.

по руководителю/уполномоченного лица

Наименование объекта		РГУП БТИ	
Составил	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Проверил	Ахмадеева		23.07 2010г.
Принял			2010г.
Копировал	Карташова		22.07 2010г.
Масштаб	1:100		

Документы Оценщика



Форма №

Р	5	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью "Компания АВЕРТА"
(полное фирменное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Компания АВЕРТА"
(сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке)

12 июля 2010 за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц прописью) (год)

1	1	0	7	7	4	6	5	5	2	1	9	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
(наименование регистрирующего органа)

Главный государственный
налоговый инспектор
Межрайонной ИФНС России
№ 46 по г. Москве


Мочалкина Л. Н.
(подпись, ФИО)



МП

серия 77 №013666308

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 06/2003

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП № 323174

Настоящий диплом выдан
Ренисюк
(фамилия, имя, отчество)
Евгению Евгеньевичу
в том, что он(а) с "16" ноября 2001 г. по "19" февраля 2003 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Исследовательском институте
профессиональной деятельности
по программе "Ученая
специальность: Исследователь
(фамилия, имя, отчество)
(вузовская)

Государственная аттестационная комиссия решением от "19" февраля 2003 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Ренисюк
(фамилия, имя, отчество)
Евгения Евгеньевича
на ведение профессиональной деятельности в сфере
Исследовательская деятельность
(вузовская)

Исполнитель государственной
аттестационной комиссии
Ренисюк
(фамилия, имя, отчество)
Игорь Николаевич

М.П. Исполнитель государственной
аттестационной комиссии
Ренисюк
(фамилия, имя, отчество)
Игорь Николаевич

Место выдачи: 1906

Свидетельство является документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 0036/2013



ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Донченко
Евгению (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 11 апреля 2023 г. по 22 апреля 2023 г.
повысил(а) свою квалификацию в (на) УДОУ ВОД ЧПОД (наименование)

по информационным технологиям
образовательного учреждения (наименование образовательного учреждения)

в объеме 46 часов (количество часов)
46 часов

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>вводное занятие</u>	<u>42</u>	<u>удовлет</u>
<u>теоретическая работа</u>	<u>4</u>	<u>удовлет</u>

Прошел(а) стажировку в (на) ЧПОД (наименование предприятия, организации, учреждения)
выполнил(а) итоговую работу на тему (наименование темы)



Город Москва год 2023
Ректор (директор)
Секретарь

ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1929240476

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гишника, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «25» марта 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «АВЕРТА ГРУПП» 119180, г. Москва, ул. Якиманка Б., д. 31, эт. 3 пом. 1 ИНН 7713710670 р/с 40702810497870000048 ПАО «РОСБАНК» БИК 044525256 к/с 30101810000000000256
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 15.04.2021г. по 24 часа 00 минут 14.04.2022г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая государственную кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 15.04.2017 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1.000.001.000 (Один миллиард одна тысяча) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	114.000 (Сто четырнадцать тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1929240476 от 25.03.2021 г. - Правила страхования.
Представитель Страховщика: Бабынин Н.А.	Код: 32216101

Одним из условий страхования получат. С упомянутыми
 Имя (Ф.И.О.) Страхователя, инициалов и согласов.



/Шаров А.А./



/А.М. Тихонов/

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018915-1

« 26 » апреля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Денисюк Елене Евгеньевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 26 » апреля 20 21 г. № 197

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует

до « 26 » апреля 20 24 г.

40-00040011, Москва, 2020 г. - 40-00040011



012470-KA1

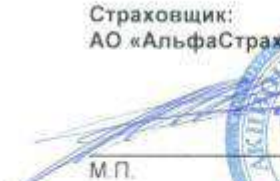


ПОЛИС
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0991R/776/0000015/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/0000015/21 (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:	Денисюк Елена Евгеньевна Местонахождение: г. Москва, Кочновский пр-зд, д. 4, корп. 1, кв. 296, ИНН 502901215993
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).
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.
Оценочная деятельность:	деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов руб. 00 коп.) – по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.
Лимит ответственности:	по одному страховому случаю составляет 30 000 000,00 (Тридцать миллионов руб. 00 коп.) .
Франшиза:	Не установлена.
Территория страхового покрытия:	Российская Федерация.
Срок действия Договора страхования:	Договор страхования вступает в силу с « 25 » апреля 2021г. и действует до « 24 » апреля 2022г. включительно.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»


 М.П.  **Москаленко А.С./**
 0903/2021

Страхователь:

 **/Денисюк Е.Е./**

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, «19» марта 2021г.



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 по заявлению

Денисюк Елены Евгеньевны

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

о том, что

Денисюк Елена Евгеньевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 16.10.2020 г. за регистрационным № 1144
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

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

№ 001467-1 от 20.12.2017 по направлению «Оценка недвижимости», № 008965-3 от
04.04.2018 по направлению «Оценка бизнеса», № 016825-2 от 22.03.2019 по направлению
«Оценка движимого имущества»
(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 «16» октября 2020г.

Дата составления выписки «16» октября 2020г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»



Шевцова И.А.

М.П.