



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР
«ПРОФОЦЕНКА»

63 050, г. Томск, ул. Беленца д. 11/1 под.1 оф.2. тел. (8-3822) 51-22-03 e-mail: gvozdevmn@gmail.com www.профоценка.рц

ОТЧЕТ № 5852-РЦ

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

нежилого здания, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Влади-
мира Кулагина, д. 10

Дата проведения оценки: 14.04.2022 г.

Дата составления отчета: 14.04.2022 г.

**Заказчик: ООО «Управляющая компания «Простор Ин-
вест» Д. У. ЗПИФ недвижимости «АНКОР-фонд недвижимости»**

Оценщик: ООО РЦ "Профоценка"

2022 год

Сопроводительное письмо к отчету

14.04.2022 г.

Заключение о стоимости

Настоящее заключение на 1 листе подготовлено ООО РЦ «Профоценка» в соответствии с договором на выполнение работ по оценке стоимости объекта недвижимости № 5470-РЦ от 30.12.2020 г.

Определение рыночной стоимости производилось в соответствии с положениями и требованиями: Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки ФСО №№1-3, ФСО №7, Стандартов и правил оценки саморегулируемой организации оценщиков – НП СРО «СМАОс», членом которой состоит Оценщик, подписавший настоящий Отчет.

Заключение составлено на основании прилагаемого отчета об оценке № 5852-РЦ от 14.04.2022 г., подготовленного и подписанного профессиональным оценщиком Гвоздевым Михаилом Николаевичем.

Рыночная стоимость нежилого здания, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д. 10 с учетом стоимости земельного участка, по состоянию на 14.04.2022 г.:

32 390 000 (Тридцать два миллиона триста девяносто тысяч) рублей

В том числе

| Наименование оцениваемого объекта | Адрес | Рыночная стоимость с учетом НДС 20 %, руб. |
|--|--|---|
| Нежилое здание общей площадью 1 310,6 кв. м. | Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д. 10 | 28 588 000 |
| | | Рыночная стоимость (НДС не облагается), руб. |
| Земельный участок площадью 1 425 кв. м. | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Владимира Кулагина, участок 10 | 3 802 000 |

Все исходные данные, принятые допущения и расчеты, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, связанные с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне. Благодарю Вас за предоставленную возможность оказать услуги Вашей организации.

Генеральный директор
ООО РЦ «Профоценка»



М.Н. Гвоздев

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|-----------|
| РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 4 |
| РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 5 |
| РАЗДЕЛ 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (ФСО 3 П. 8Г) | 7 |
| <i>3.1 ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ</i> | 8 |
| РАЗДЕЛ 4. ОБЩАЯ ЧАСТЬ | 9 |
| <i>4.1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</i> | 9 |
| <i>4.2 ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ</i> | 10 |
| <i>4.4 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</i> | 11 |
| <i>4.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ. ПРАВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i> | 11 |
| <i>4.6 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ</i> | 11 |
| <i>4.7 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</i> | 12 |
| РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 14 |
| <i>5.1 ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ</i> | 15 |
| <i>5.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</i> | 17 |
| РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ | 19 |
| <i>6.1. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА 2021 Г.</i> | 19 |
| <i>6.2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН И ПРИВОЛЖСКОГО РАЙОНА Г. КАЗАНЬ</i> | 22 |
| <i>6.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ</i> | 24 |
| <i>6.4. АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВО-ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ</i> | 24 |
| <i>6.5. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ЗДАНИЙ</i> | 25 |
| РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 26 |
| РАЗДЕЛ 8. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА | 27 |
| РАЗДЕЛ 9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА | 31 |
| <i>9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ</i> | 31 |
| РАЗДЕЛ 10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .. | 32 |
| РАЗДЕЛ 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ | 41 |
| <i>11.1. СОГЛАСОВАНИЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА</i> | 41 |
| РАЗДЕЛ 12. СЕРТИФИКАЦИЯ | 42 |
| РАЗДЕЛ 13. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ | 43 |
| РАЗДЕЛ 14. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3, П. 9) | 45 |

РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ¹

| Основания для проведения Оценщиком оценки объекта оценки | | | |
|--|---|----------------------|-------------------------|
| Основание для проведения оценки | Договор между ООО РЦ «Профоценка» (Исполнителем) и ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д. У. ЗПИФ недвижимости «АНКОР-фонд недвижимости» (Заказчиком) № 5470-РЦ от 30.12.2020 г. Неотъемлемым приложением указанного договора является Задание на оценку (см. раздел 2 настоящего отчета). | | |
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки | | | |
| Объекты оценки и его адрес | Нежилое здание общей площадью 1 310,6 кв. м., адрес места нахождения объектов оценки: Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д. 10 | | |
| III. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | | | |
| Нежилое здание по адресу: Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д. 10 общей площадью 1 310,6 кв. м. с учетом стоимости земельного участка | | | |
| Подход | Стоимость по подходу, руб. | Вес при согласовании | Стоимость с учетом веса |
| Затратный подход, руб. | Не применялся | - | Не применялся |
| Сравнительный подход, руб. | 32 390 363 | 1 | 32 390 363 |
| Доходный подход, руб. | Не применялся | - | Не применялся |
| Рыночная стоимость объекта оценки, округленно, руб. | | | 32 390 363 |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки | | | |
| Нежилое здание по адресу: Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д. 10 общей площадью 1 310,6 кв. м. с учетом стоимости земельного участка | | | |
| Рыночная стоимость, округленно, руб. | | | 32 390 000 |
| Удельный показатель рыночной стоимости, руб. /кв. м площади ОКС | | | 24 714 |
| IV. Ограничения и пределы применения полученного результата | | | |
| Результат оценки не может быть применен ни для какого предполагаемого использования, отличного от указанного в настоящем отчете. | | | |
| Согласно ст.12 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для заключения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета (т.е. до 14.10.2022 г.) | | | |

¹ ФСО-3, п.8е

РАЗДЕЛ 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ²

1. Объекты оценки, адрес объектов оценки:

Объекты недвижимости:

- Нежилое Здание общей площадью 1 310,6 кв. м., адрес места нахождения объекта оценки: Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д. 10;
- Земельный участок площадью 1 425 кв. м., адрес места нахождения объекта оценки: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Владимира Кулагина, участок 10.

2. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии):

- Здание площадью 1 310,6 кв. м.
- Земельный участок площадью 1 425 кв. м.

3. Документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей

Здание:

- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-26660980 от 23.03.2021 г.;

Земля:

- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-26661064 от 23.03.2021 г.

4. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки

Имущественные права:

Оцениваемое право – право общей долевой собственности на здание и право общей долевой собственности на земельный участок, ограничения (обременения) оцениваемых прав: не зарегистрировано.

Оцениваемые права:

- на здание – право общей долевой собственности;
- на земельный участок – право общей долевой собственности.

5. Цель оценки

Определение рыночной стоимости здания

6. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Для обоснования рыночной стоимости при принятии управленческих решений.

7. Вид стоимости:

Рыночная.

8. Дата оценки:

31 марта 2022 г.

9. Срок проведения оценки:

² ФСО-1, п.21, ФСО-3, п.8а, ФСО-7, п.8

14.04.2021 г.

10. Порядковый номер отчета:

5852-РЦ

11. 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, а также что за период между датами проведения оценки и осмотра объекта оценки его состояние не претерпело существенных изменений, способных отразиться на оценке его рыночной стоимости.

- Прочие ограничения и допущения, на которых основывается оценка, связанные с целью оценки и предполагаемым использованием ее результатов, устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в соответствующем разделе отчета об оценке.

- Результат оценки представить без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки.

РАЗДЕЛ 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (ФСО 3 П. 8Г)

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 рыночной 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 рыночной 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.

3.1 Особые допущения

- Согласно Заданию на оценку результат оценки представлен без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки;
- Считаем что, с даты осмотра (19.01.2021 г. и 13.04.2021 г.) по дату составления отчета, событий которые привели бы к изменению стоимости объектов оценки 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.

РАЗДЕЛ 4. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

4.1 Общие сведения³

| Данные о проведении оценки и о отчете об оценке | |
|---|---|
| Дата осмотра объекта оценки | 19.01.2021 г. и 13.04.2021 г. |
| Дата проведения оценки | 14.04.2022 г. |
| Дата составления отчета | 14.04.2022 г. |
| Номер отчета | № 5852-РЦ |
| Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | |
| Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-26660980 от 23.03.2021 г.; Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № 99/2020/338653163 17.07.2020 г. | |
| Сведения об Оценщике, подписавшем отчет | |
| Фамилия, имя, отчество Оценщика | Гвоздев Михаил Николаевич |
| Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | член Некоммерческого партнерства СРО «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков-специалистов» (НП СРО СМАОс), зарегистрирован в Реестре оценщиков Некоммерческого партнерства СРО «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков-специалистов» от 01.02.2008 г. за № 1790 |
| Место нахождения оценщика | Оценщик осуществляет деятельность по месту нахождения ООО РЦ «Профоценка», с которым у Оценщика заключен трудовой договор |
| Сведения о страховом полисе | Страховой полис ЗАО «МАКС» № 23/125-4986287 от «22» декабря 2021 г. с 23.12.2021 г. по 22.12.2022 г. на сумму 10 000 000 руб. |
| Данные квалификационного аттестата | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 019808-1 от «31» мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» |
| Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор | |
| Наименование | Общество с ограниченной ответственностью РЦ «Профоценка» (сокращенно ООО РЦ «Профоценка»). |
| Адрес места нахождения | Россия, 634050, г. Томск, ул. Беленца 11/1, под. 1 Оф. 2 |
| Регистрационные данные | ИНН 7017007857, ОГРН 1027000877650 от 20.10.1999 г. |
| Сведения о страховом полисе | Деятельность ООО РЦ «Профоценка», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 100 000 000 руб. ООО Страховая компания ЗАО «МАКС», страховой полис - № 32/125-4986290 от 22.12.2021 г., срок действия с 23.12.2021 г. по 22.12.2022 г. |
| Сведения о Заказчике оценки объекта | |
| Наименование | ООО «Управляющая компания «Простор Инвест» Д. У. ЗПИФ недвижимости «АНКОР-фонд недвижимости» |

³ ФЗ-135 ст.11, ФСО-1 п.21е, ФСО-3 п.8г, п.8ж

4.2 Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах⁴

Другие организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению работ по данному Отчету не привлекались.

4.3 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения, иная нормативно-правовая база⁵

Настоящая оценка проведена и отчет по ней составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также обязательных к применению Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления отчета об оценке:

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 299.
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Федеральные стандарты оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3 введены в действие приказом Минэкономразвития от 10.07.2015 №467 (зарегистрирован в Минюсте РФ 16.09.2015) и являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 является обязательным к применению при оценке недвижимости. Объектом оценки является недвижимое имущество, таким образом применение указанных Федеральных стандартов является обоснованным.

Оценочные процедуры, примененные в настоящей оценке, выполнены с учетом Стандартов и правил оценки саморегулируемой организации оценщиков – НП СРО «СМАОс», членом которого является Оценщик, подписавший настоящий Отчет, в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

В ситуациях, когда национальные стандарты и правила оценки не дают однозначной трактовки используемых терминов, определений или методических положений, оценщики ориентируются на нормы Международных стандартов оценки (IVSC) в редакции ближайшего к дате оценки перевода их на русский язык.⁶

При проведении настоящей оценки специалисты опирались в необходимых случаях на соответствующие нормы Гражданского, Земельного, Лесного, Водного, Градостроительного и Налогового Кодексов РФ.

⁴ ФСО-3, п.8д

⁵ ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8б

4.4 Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки

Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки: определение рыночной стоимости объекта капитального строительства для обоснования рыночной стоимости при принятии управленческих решений.

4.5 Определение оцениваемой стоимости. Права, учитываемые при оценке объекта оценки

Вид определяемой стоимости: рыночная.

В соответствии с положениями ст.3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. под рыночной стоимостью объекта понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены предложения не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Согласно Задания на оценку в рамках данного Отчета оцениваются следующие права:

- на объект капитального строительства – право общей долевой собственности;

Право собственности

В соответствии со статьей 209 (параграф 1,2, Глава 13) ГК РФ «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе, отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

4.6 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.

⁶ Международные стандарты оценки, 2011, М.: Российское общество оценщиков, 2013.

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 брокерами, 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 поперечных 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.

4.7 Перечень данных, использованных при проведении оценки⁷

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 информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, в частности:

- ✓ Данные сайта министерства экономического развития и торговли РФ – www.economy.gov.ru;
- ✓ Интернет ресурсы по продаже коммерческой недвижимости - <http://www.tomsk.ru09.ru.com/> и другие.

⁷ Ф3-135 ст.11

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 выше (см. раздел.1), 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.

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

РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ⁸

Объекты оценки представляют собой нежилое здание, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д. 10 на земельном участке площадью 1 425 кв. м. Состояние здания можно охарактеризовать в соответствии с актом осмотра нежилого здания от «13» апреля 2021 г. (см. раздел приложений к настоящему отчету) как неудовлетворительное (в соответствии с экспертной таблицей состояния здания) в соответствии с Приказом Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) "Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов" Таблица 1. Функционально здание построено как офисное. Система отопления повреждена в результате заморозки, имеются многочисленные следы прорыва труб, радиаторов отопления. Подвальный этаж частично залит водой

Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений, машин и оборудования, транспортных средств

Таблица 1

| Оценка технического состояния объектов | Характеристика технического состояния для зданий и сооружений | Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря | Примерная степень фактического износа, % |
|--|---|---|--|
| 1 - Отличное | "Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию | "Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы. | до 5 |
| 2 - Очень хорошее | Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта) | Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей. | от 5 до 15 |
| 3 - Хорошее | Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта) | Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии. | от 15 до 30 |
| 4 - Удовлетворительное | Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.) | Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте. | от 30 до 50 |
| 5 - Плохое | Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения | При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы | от 50 до 75 |

⁸ ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8ж

| | | | |
|--------------------------|---|--|--------------|
| | | и максимальные нагрузки. | |
| 6 - Неудовлетворительное | Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу | Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации. | от 75 до 100 |

5.1 Характеристика местоположения оцениваемых объектов

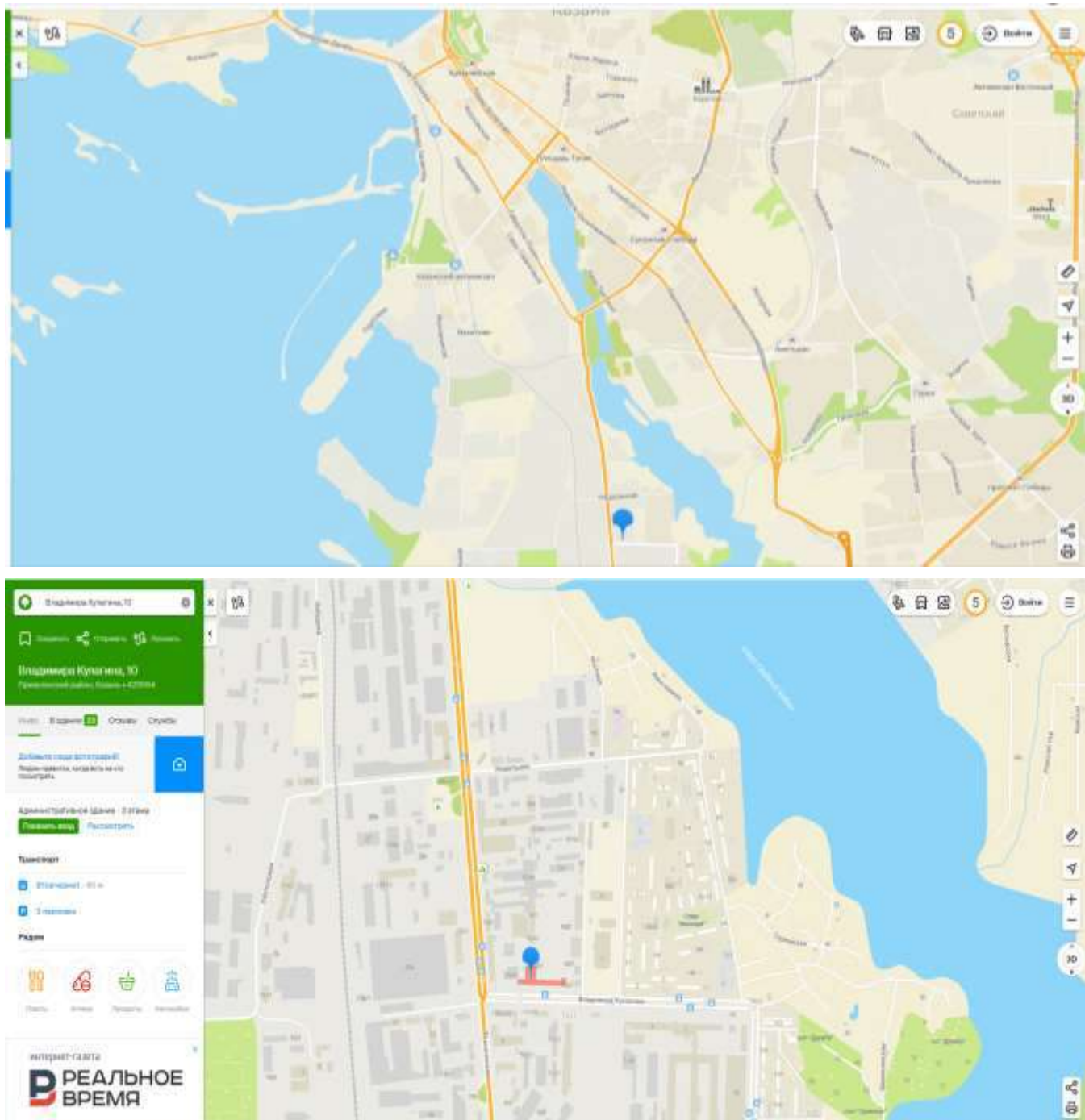


Рисунок.1. Местоположение объекта оценки

Республика Татарстан расположен на востоке Восточно-Европейской равнины, в месте слияния двух крупнейших рек – Волги и Камы.

Общая площадь республики составляет 6783,7 тыс.га. Максимальная протяженность территории – 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток. Границ с иностранными государствами Татарстан не имеет.

Республика Татарстан входит в Приволжский федеральный округ. Она граничит с Кировской, Оренбургской, Самарской и Ульяновской областями, а также республиками Башкортостан, Марий Эл, Удмуртия и Чувашия.

Территория Татарстана представляет собой возвышенную ступенчатую равнину, расчлененную густой сетью речных долин. Широкими долинами Волги и Камы равнина разделена на три части: Предволжье, Предкамье и Закамье. Самой высокой точкой в Татарстане (до 381 м) является Бугульминская возвышенность в Восточном Закамье. Самый низкий рельеф (в основном до 200 м) характерен для Западного Закамья.

17% территории республики покрыто лесами, состоящими из деревьев преимущественно лиственных пород (дуб, липа, береза, осина), хвойные породы представлены сосной и елью. На территории Татарстана обитают 433 вида позвоночных, а также несколько тысяч видов беспозвоночных животных.

Территория Татарстана характеризуется умеренно-континентальным типом климата средних широт, с теплым летом и умеренно-холодной зимой. Самым теплым месяцем является июль со средней месячной температурой воздуха по территории 18 – 20 °С, самым холодным – январь со средними месячными температурами от -13 °С.

Казань – столица Республики Татарстан и один из самых древних городов России. Казань расположена на левом берегу Волги в том месте, где в нее впадает река Казанка. Эта река течет с северо-востока на запад, пересекая центр города и условно разделяя его на две части. Попасты из одной части Казани в другую очень легко, так как городские районы связывают дамбы, мост и линия метрополитена.

Ближайшее окружение, социальная инфраструктура

Окружение объекта оценки представляет собой преимущественно производственную застройку.

Социальная инфраструктура ближайшего окружения оцениваемого объекта развита на среднем уровне.

Транспортная доступность, условия подъезда и парковки

Доступ к объекту оценки свободный.

Парковка возможна на внутриквартальной территории. Условия парковки можно охарактеризовать как «хорошие».

Инженерная инфраструктура

К зданию подключены городские системы водоснабжения, электроснабжения и отопления.

Таким образом, инженерная инфраструктура развита на среднем уровне.

Экологические характеристики территории

Документов, характеризующих экологическое состояние территории объекта оценки, Оценщику предоставлено не было. Выводы по экологическому состоянию территории были сделаны Оценщиком по показателям, характерным для расположения объекта оценки.

Таким образом, общую экологическую обстановку в районе расположения объекта оценки можно охарактеризовать как «хорошую».

Выводы из анализа местоположения

Подводя итог проведенного анализа местоположения, следует отметить положительные и отрицательные характеристики, влияющие на потенциал объектов оценки:

Таблица. 2 Выводы из анализа местоположения

| | |
|---|--|
| Положительные характеристики территории: (с точки зрения влияния на спрос и предложение) | Транспортная доступность автотранспортом – без ограничений. Развитая инженерная инфраструктура. Экологическая обстановка в районе расположения объекта оценки - хорошая. |
| Отрицательные характеристики территории: (с точки зрения влияния на спрос и предложение) | Неудовлетворительное состояние как самого здания, так и внутренней отделки |

5.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объекта оценки представляет собой детальное перечисление фактических данных, включая юридические аспекты, информацию о владельце, а также информацию относительно существенных природных характеристик.

Юридическое описание

Объект оценки – нежилое здание.

Нежилое здание находится в общей долевой собственности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Анкор-фонд недвижимости» согласно выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26660980 от 23.03.2021 г.

Обременения (ограничения): не зарегистрировано.

Правопритязания: сведения отсутствуют.

Заявленные в судебном порядке права требования: сведения отсутствуют.

Балансовая стоимость здания: сведений о балансовой стоимости не имеется.

Земельный участок, на котором находится оцениваемый объект, находится в общей долевой собственности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Анкор-фонд недвижимости», в соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26661064 от 23.03.2021 г.

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемых прав или за вопросы, связанные с рассмотрением прав. Юридическая экспертиза чистоты прав на объект оценки не проводилась.

Характеристика здания

Ниже в таблице 3 представлено описание объекта капитального строительства на основании визуального осмотра и предоставленных документов.

Таблица 3. Нежилое здание

| Характеристика | Значение |
|--|--|
| Объект оценки | Нежилое здание |
| Адрес | Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д. 10 |
| Кадастровый номер | - |
| Назначение | Нежилое (офисное) |
| Зарегистрированные права | Общая долевая собственность Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Анкор-фонд недвижимости» |
| Правоустанавливающий документ | Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости № КУВИ-002/2021-26660980 от 23.03.2021 г. |
| Документ-основание возникновения права | - |
| Ограничения (обременения) | Не зарегистрировано |
| Общая площадь объекта, кв. м | 1 310,6 |
| Материал стен | Кирпич |
| Группа капитальности | I |
| Фактическое использование | Не используется |
| Техническое состояние здания | Неудовлетворительное |
| Состояние внутренней отделки | Неудовлетворительное |

РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

В соответствии с ФСО №7 п.10 в данном разделе должно быть представлено исследование рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Последовательность анализа рынка определяется ФСО №7 п.11.

6.1. Анализ социально-экономического положения Российской Федерации за 2021 г.⁹

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году. В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% г/г (в декабре –на 1,9% г/г), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов –на 15,8% г/г (9,6% г/г).

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных

⁹ Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/da7baaa9e0965b6efc6c6db20eed1cd/20220202.pdf>;
<https://www.economy.gov.ru/material/file/b031b62c7fa726bc769fe02b0f258ce4/12012022.pdf>

условий в прошедшем году.

В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

Росстат подтвердил предварительную оценку потребительской инфляции по итогам 2021 г. на уровне 8,39% г/г. В месячном выражении в декабре рост цен замедлился до 0,82% м/м (после 0,96% м/м в ноябре), в основном за счет ценовой динамики в сфере услуг (а именно – услуг зарубежного туризма).

Потребительская инфляция, по данным Росстата, в декабре 2021 г. замедлилась до 0,82% м/м (ноябрь: 0,96% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,50% м/м SA1 (0,84% м/м SA месяцем ранее). В годовом выражении инфляция сохранилась на уровне ноября (8,39% г/г после 8,40% г/г месяцем ранее).

При этом монетарная инфляция (включает непродовольственные товары без подакцизной продукции и рыночные услуги), по оценке Минэкономразвития России, в декабре по отношению к предыдущему месяцу снизилась до 0,31% м/м с 1,01% м/м в ноябре, с исключением сезонного фактора – до 0,33% м/м SA после 0,95% м/м SA месяцем ранее. Годовая динамика монетарной инфляции в декабре сохранилась на уровне прошлого месяца (7,1%).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2021 | 2021 / 2019 | IVкв21 | IVкв21 / IVкв19 | дек.21 | дек.21 / дек.19 | нояб.21 | окт.21 | IIIкв21 | IIкв21 | Iкв21 | 2020 | 2019 |
|--|------------------|-------------------|--------|-----------------|--------|-----------------|---------|--------|---------|--------|-------|-------|------|
| Экономическая активность | | | | | | | | | | | | | |
| ВВП ¹ | 4,6 | 1,8 | 4,8 | 3,1 | 4,3 | 4,6 | 5,3 | 4,9 | 4,3 | 10,5 | -0,7 | -2,7 | 2,2 |
| Сельское хозяйство | -0,9 | 0,4 | 6,7 | 3,3 | 1,3 | 1,6 | 12,0 | 4,9 | -6,0 | -0,3 | 0,0 | 1,3 | 4,3 |
| Строительство | 6,0 | 6,7 | 6,4 | 9,6 | 8,4 | 12,8 | 8,7 | 1,7 | 3,7 | 10,6 | 2,9 | 0,7 | 2,1 |
| Розничная торговля | 7,3 | 3,9 | 4,3 | 2,5 | 5,4 | 3,1 | 3,1 | 4,3 | 5,5 | 23,6 | -1,4 | -3,2 | 1,9 |
| Платные услуги населению | 17,6 | 0,2 | 14,0 | 2,1 | 11,8 | 1,6 | 15,5 | 15,1 | 18,0 | 52,4 | -3,2 | -14,8 | 0,6 |
| Общественное питание | 23,5 | -4,4 | 13,7 | -6,7 | 17,4 | -8,3 | 10,6 | 12,8 | 20,8 | 102,4 | -5,0 | -22,6 | 4,9 |
| Грузооборот транспорта | 5,3 | 0,3 | 4,1 | 2,3 | 2,8 | 1,5 | 3,7 | 5,7 | 6,8 | 10,1 | 0,5 | -4,7 | 0,7 |
| Инвестиции в основной капитал | 7,6 ² | 4,3 ² | - | - | - | - | - | - | 7,8 | 11,0 | 2,0 | -0,5 | 2,1 |
| Промышленное производство | 5,3 | 3,1 | 7,1 | 6,2 | 6,1 | 10,0 | 7,6 | 7,6 | 6,0 | 9,6 | -1,4 | -2,1 | 3,4 |
| Добыча полезных ископаемых | 4,8 | -2,0 | 10,5 | 2,4 | 10,0 | 3,4 | 10,7 | 10,8 | 9,0 | 7,5 | -7,0 | -6,5 | 3,4 |
| Обрабатывающие производства | 5,0 | 6,4 | 5,2 | 8,7 | 4,3 | 14,2 | 6,1 | 5,3 | 3,6 | 10,8 | 0,7 | 1,3 | 3,6 |
| Рынок труда и доходы населения | | | | | | | | | | | | | |
| Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года | 2,8 ³ | 5,0 ³ | - | - | - | - | 3,4 | 0,6 | 2,0 | 5,5 | 1,6 | 3,8 | 4,8 |
| Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года | 9,5 ³ | 15,5 ³ | - | - | - | - | 12,1 | 8,8 | 9,0 | 11,8 | 7,2 | 7,3 | 9,5 |
| Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,4 | 2,0 | 0,8 | 1,3 | - | - | - | - | 8,1 | 7,9 | -3,7 | -1,4 | 1,7 |
| Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,1 | 1,0 | 0,5 | 0,4 | - | - | - | - | 8,8 | 6,8 | -3,9 | -2,0 | 1,0 |
| Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,6 | -0,1 | 0,5 | -0,4 | 0,6 | -0,3 | 0,1 | 0,7 | 0,5 | 0,9 | 0,4 | -0,6 | -1,0 |
| млн чел. | 75,3 | - | 75,6 | - | 75,7 | - | 75,4 | 75,5 | 75,6 | 75,3 | 75,0 | 74,9 | 75,4 |
| млн чел. (SA) | - | - | 75,1 | - | 75,1 | - | 75,0 | 75,3 | 75,3 | 75,5 | 75,5 | - | - |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | 2021 | 2021 / 2019 | IVкв21 | IVкв21 / IVкв19 | дек.21 | дек.21 / дек.19 | нояб.21 | окт.21 | IIIкв21 | IIкв21 | Iкв21 | 2020 | 2019 |
|---|-------|-------------|--------|-----------------|--------|-----------------|---------|--------|---------|--------|-------|------|------|
| Численность занятых | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,6 | -0,3 | 2,4 | -0,1 | 2,4 | 0,1 | 2,1 | 2,8 | 2,6 | 2,0 | -0,6 | -1,9 | -0,8 |
| млн чел. | 71,7 | - | 72,3 | - | 72,5 | - | 72,2 | 72,3 | 72,2 | 71,5 | 70,8 | 70,6 | 71,9 |
| млн чел. (SA) | - | - | 71,9 | - | 72,0 | - | 71,8 | 72,0 | 71,8 | 71,7 | 71,4 | - | - |
| Численность безработных | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -16,0 | 4,8 | -29,2 | -7,0 | -27,4 | -7,3 | -29,9 | -30,3 | -29,7 | -16,7 | 21,4 | 24,7 | -5,3 |
| млн чел. | 3,6 | - | 3,2 | - | 3,2 | - | 3,2 | 3,3 | 3,4 | 3,7 | 4,2 | 4,3 | 3,5 |
| млн чел. (SA) | - | - | 3,2 | - | 3,2 | - | 3,2 | 3,3 | 3,4 | 3,8 | 4,1 | - | - |
| Уровень занятости | | | | | | | | | | | | | |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | - | - | 59,7 | - | 59,8 | - | 59,6 | 59,8 | 59,5 | 59,3 | 58,9 | - | - |
| Уровень безработицы | | | | | | | | | | | | | |
| в % к рабочей силе | 4,8 | - | 4,3 | - | 4,3 | - | 4,3 | 4,3 | 4,4 | 4,9 | 5,6 | 5,8 | 4,6 |
| SA | - | - | 4,3 | - | 4,2 | - | 4,3 | 4,3 | 4,5 | 5,0 | 5,5 | - | - |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹Оценка Минэкономразвития России.

²9 месяцев 2021 г.

³11 месяцев 2021 г.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)

| Показатель | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|---|------|------|------|------|------|------|------|
| Реальный ВВП, % прироста | -4,3 | 3,0 | 2,3 | 2,1 | 1,9 | 1,8 | 1,9 |
| Индекс потребительских цен, % прироста | 4,7 | 3,8 | 3,9 | 3,9 | 3,8 | 3,8 | 3,9 |
| Ключевая ставка Банка России, % годовых | 4,86 | 4,95 | 5,28 | 5,45 | 5,33 | 5,21 | 5,21 |
| Курс доллара, руб./долл. (на конец года) | 74,2 | 72,2 | 72,0 | 73,3 | 72,2 | 72,6 | 72,9 |
| Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год) | 34,9 | 43,7 | 49,8 | 50,7 | 51,4 | 50,7 | 53,8 |

• Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.1rre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

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

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена.

6.2. Краткое описание Республики Татарстан и Приволжского района г. Казань¹⁰

Сочетает в себе жилые микрорайоны и зону промышленных предприятий. Они представлены различными отраслями, в числе 47 предприятий заводы металлообработки и машиностроения, нефтехимические и деревообрабатывающие предприятия, заводы по производству продуктов питания и электроэнергетические предприятия.

На территории района производят медицинские инструменты, резинотехнические изделия, синтетический каучук, картон и пластмассу, парфюмерию, косметику и товары бытовой химии, вино водочные изделия и молочные продукты. Здесь расположены заводы федерального значения: холдинг «Нэфис-косметикс», завод синтетического каучука, завод «Красный Восток» и много других, снабжающих жителей Татарстана и других республик разнообразной продукцией.

Жилые микрорайоны расположены в другой части района. Жилые дома различных проектов, ближе к центральной части города находятся старые постройки типа «сталинок» и «хрущевок», ближе к периферии — блочные многоэтажки. Есть и частные поселки. В центре Приволжского района расположена деревня «Старые Горки», она соседствует со зданием межрегионального клинико-диагностического центра — МКДЦ, где проходят обследование на новейшем оборудовании и лечение жители из многих республик. Нередко можно видеть, как недалеко от автомобильной стоянки МКДЦ разгуливает стадо коз и овец. Такой контраст нередко вызывает недоумение у гостей города, а местные жители давно к этому привыкли.

Ближе к выезду из города, недалеко от РКБ (республиканско-клинической больницы) расположены коттеджные поселки, в них построены как индивидуальные жилые дома, так и таун-хаусы. В этом районе построена деревня Универсиады 2013 года и много спортивных объектов: Академия тенниса, плавательный

бассейн, центр волейбола и прочие. В этом районе города есть и торгово-развлекательные центры, с фитнес-клубами, кинотеатрами, боулингами, ресторанами и прочими необходимыми для проведения досуга заведениями.

Цены на жилье колеблются от 50 000 рублей за квадратный метр вторичного типового жилья до 100 000 в доме элитной постройки. Впрочем, в небольших домах, расположенных близко к промзоне, можно купить относительно недорогое жилье, по 30 000 за метр. Однако контингент там своеобразный, инфраструктура развита слабо и до центра города добираться довольно далеко.

Город является одним из крупнейших промышленных и финансовых центров в России. Более 1700 производственных предприятий, огромное число финансовых фирм и компаний, оказывающих различные услуги, и много других показателей вывели Казань на первое место среди российских городов в рейтинге благоприятных для работы и бизнеса мегаполисов.

Казань также занимает лидирующую позицию в России по количеству совокупных капиталов собственных банков, уступая только Санкт-Петербургу и Москве. Так же как и в Москве, в столице Татарстана действует система электронных торгов, обеспечивающая предприятия необходимым сырьем и оборудованием.

В Казани созданы идеальные условия для ведения бизнеса. В городе функционирует самый крупный в Европе технопарк «Идея» и один из самых больших в России «ИТ-Парк», на территории которого располагаются организации, занимающиеся разработкой в сфере высоких технологий.

В городе функционирует около 60 специализированных бизнес-центров, из которых более половины относятся к классу А. По количеству офисных площадей Казань уступает только Москве и Санкт-Петербургу.

Промышленность в Казани представлена нефтехимическими, моторостроительными и приборостроительными, металло- и деревообрабатывающими предприятиями. Помимо этого, город обеспечивает республику Татарстан и другие регионы России продуктами питания и лекарственными препаратами. Средняя зарплата составляет 22 000 рублей.

В городе работает более 130 кадровых агентств федерального и местного уровня, которые занимаются поиском и подбором персонала для городских организаций. Многие организации, особенно строительные, предоставляют жилье для иногородних рабочих.

Продукция многих казанских предприятий имеет огромное значение не только для экономики республики, но и для России в целом. Например, Казаньоргсинтез выпускает 38% от всего полиэтилена страны и является основным производителем полиэтиленовых труб, используемых для проводки газа. Пороховой завод производит заряды по многим видам оружия и пиротехнику, осуществляя полный цикл производства в рамках своего предприятия. На вертолетном заводе производятся вертолеты серии «Ми», на авиационном объединении — самолеты серии «ТУ» — 214, 324, 334 пассажирские и бомбардировщик ТУ-22.

ОАО «Нэфис» является российским лидером по производству товаров бытовой химии, его бренды АОС, Sorti, Biolan и BiMax пользуются популярностью на всей территории России. Казанское производство пива и безалкогольных напитков «Красный Восток» имеет филиалы в нескольких российских регионах.

¹⁰ <https://nesiditsa.ru/city/kazan>

Уровень безработицы в Казани колеблется в пределах 2%. Среди трудящегося населения на первом месте по количеству находятся работники производственных предприятий, далее по убывающей — занятые в строительстве, торговле, осуществляющие транспортные услуги и связь, преподаватели и медицинские работники.

В Казани наиболее развита торговля, ее доля в в производстве валового продукта составляет более 40%. В городе построены торговые центры, на территории которых располагаются известные российские и мировые сети: Metro, IKEA, М-Видео, Эльдорадо, Техносила, Перекресток, Бахэтле и многие другие.

6.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

При определении сектора рынка, к которому относится объект оценки, следует учесть следующий факт:

Объект оценки – построен как нежилое здание офисного назначения.

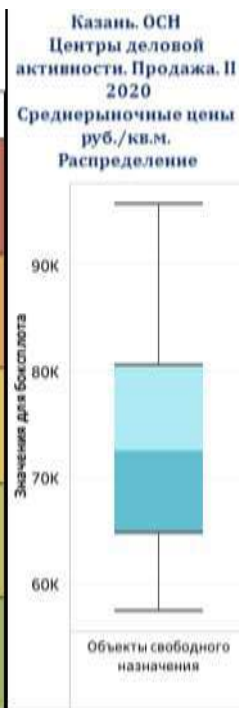
Учитывая указанные факты, оцениваемый объект можно отнести к рынку офисной недвижимости.

6.4. Анализ рынка торгово-офисной недвижимости¹¹



¹¹ <https://irmr.ru/главная/цены-и-ставки/цены-и-ставки-казань/>

| Казань. ОСН. Центры деловой активности. Продажа. II 2020. Среднерыночные цены (руб./кв.м) | | | | | |
|---|---------------|---------|---------|----------------|-----------------|
| | | Среднее | Медиана | Нижняя Граница | Верхняя Граница |
| Объекты свободного назначения | <100 кв.м | 86 597 | 81 655 | 77 432 | 96 761 |
| | 100-250 кв.м | 80 581 | 75 982 | 72 053 | 89 109 |
| | 250-500 кв.м | 73 006 | 68 839 | 65 280 | 80 731 |
| | 500-1000 кв.м | 66 767 | 62 957 | 59 701 | 73 833 |
| | >1000 кв.м | 64 316 | 60 646 | 57 510 | 71 123 |



Казань. ОСН. Продажа. Среднерыночные цены. Гистограммы по состоянию на 2 полугодие 2020



6.5. Анализ предложений нежилых помещений и зданий

Предложений по продажам аналогичных зданий в г. Казань на дату оценки достаточно. Стоимость зданий по результатам изучения предложений на рынке без учета торга находится в интервале от 20 000 руб. до 60 000 руб. за 1 кв. м. в зависимости от состояния и местоположения, а так же других факторов.

РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Принцип лучшего и наиболее эффективного использования формулируется следующим образом: это разумное и возможное использование объекта недвижимости, обеспечивающее самую высокую стоимость объекта на текущий момент. Данный принцип является базовым (основным) для реализации всех трех подходов к оценке, и его интерпретация имеет особое значение в каждом конкретном случае, так как влияет на выбор вида определяемой стоимости.

Анализ лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с уже имеющимися на нем зданиями и строениями позволяет определить такое использование, которое обеспечит максимальную доходность объекта в долгосрочной перспективе.

Физически возможный вариант использования. Как следует из характеристик помещений, инженерного обеспечения рассматриваемого земельного участка, наилучшим с точки зрения физической возможности использования является использование объекта в качестве административного

Законодательно разрешенное использование. Никаких ограничений на использование данного здания на собственника не наложено.

Финансово целесообразное использование. Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечить доход, превышающий затраты на его содержание и тем самым создавать дополнительную стоимость. Рассматриваемый земельный участок с существующими зданиями позволяет получать устойчивый доход при использовании объекта в качестве административного.

Максимально продуктивное использование. Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, является использованием данного объекта в качестве офисного.

Оцениваемый объект функционально построен как офисное здание. Считаем, что перепрофилирование его под другой тип использования приведет к значительным финансовым потерям.

Таким образом, по мнению Оценщика, на основании проведенного анализа, наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его текущее использование как офисное здание, после проведения капитального ремонта.

РАЗДЕЛ 8. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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.

Согласно ФСО №7 (п. 23а) доходный подход применяется для недвижимости, генерирующей или способной генерировать доходы.

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 использовании данного метода 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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. В соответствии с п. 226 ФСО №7, 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.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам-аналогам;
- Определение единиц сравнения;
- Выбор метода расчета в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации.

Согласно ФСО №7 (п. 22д), 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/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 (п. 22е ФСО №7):

- передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нерыночные 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/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, тип аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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 соответствии с ФСО №7 (п. 24 а, б ,в) затратный подход рекомендуется применять:

- для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства (ОКСами), или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- 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;
- 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.

Обоснование выбора примененных методов и подходов оценки

Отказ от применения затратного подхода: Поскольку п. 24а ФСО 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» регламентирует, что «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, т. е. нежилых помещений». Кроме этого, отсутствует документально подтвержденная информация о строительном объеме оцениваемого здания, в связи с этим Оценщик решил не применять затратный подход к оценке объекта недвижимости.

Доходный подход не будет применяться, так как оценщик не нашел достаточное количество достоверной информации по арендным ставкам сегмента рынка, к которому отнесен объект оценки. На сегодняшний день такого рода объекты никто в аренду не сдает (с учетом физического состояния оцениваемого объекта). Согласно ФСО №1: «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы». У оценщика не достаточно достоверной информации для применения доходного подхода в настоящей оценке. Таким образом, Оценщик решил не применять доходный подход с учетом требований п.п.13 и 21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) и в соответствии с п.20 ФСО №1.

Сравнительный подход будет применен, так как существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В рамках сравнительного подхода будет применяться метод корректировок, так как на дату проведения оценки на рынке недвижимости города Ижевска достаточно легко подобрать аналоги с типом использования и местоположением, подобным оцениваемому объекту.

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке». Так как в оценке будет применен только один подход к оценке, согласование результатов расчета стоимости объекта оценки не проводится.

Последовательность расчетов включала:

- 1) расчет стоимости сравнительным подходом;
- 2) заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

РАЗДЕЛ 9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

9.1. Общие положения

Оценка собственности по доходности представляет собой процедуру определения стоимости объекта исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за собственность сумму, большую чем составляют затраты на приобретение другой, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что **цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость будущих выгод**, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения строительства, реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию, т.е. сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные (за прошлые годы), так и прогнозные (прогнозируемые в будущем) данные. При этом можно использовать данные как до, так и после налогообложения.

Расчет стоимости может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или анализа дисконтированных денежных потоков. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов, либо оба.

Так как в основе доходного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продаж после окончания владения (реверсии).

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет цель - получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен вернуть вложенные средства, во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств. В соответствии с этим, возврат вложенных инвестиций будет складываться из возврата вложенного капитала и получения дохода на капитал

Данный подход не применим, так как функционально оцениваемый объект не используется, а арендных ставок на такие объекты, в сети интернет найти не удалось.

РАЗДЕЛ 10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Подраздел 1. Описание сопоставимых объектов-аналогов (ФСО 1 пп. 14 и 22, ФСО 7 22в)

В качестве аналогов выбраны нежилые помещения, расположенные в г. Казань, сопоставимых с оцениваемым объектом по качественным и количественным характеристикам (предложения приведены в разделе приложений настоящего отчета).

Основным принципом выбора аналогов было выбор объектов, наиболее сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим (состояние внутренней отделки) и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий). В качестве аналогов выбраны нежилые помещения (всего 4 аналогов).

Аналоги приведены в разделе приложений к настоящему отчету.

Подраздел 2. Выбор единицы сравнения (ФСО 1 п. 22а, ФСО 7 п. 22г)

В качестве единицы сравнения при оценке стоимости объекта оценки выбирается количество рублей за квадратный метр общей площади здания. 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 квадратный метр площади – данная единица сравнения кратна выше приведенной единице сравнения на курс доллара на дату оценки. 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.

Подраздел 3. Описание и расчет вносимых корректировок при корректировании значения единицы сравнения для объектов-аналогов (ФСО 1 п. 22б, ФСО 7 п. 22д, п. 22е)

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 продажи (финансирования и сделки), тип цены (цена предложения / цена сделки)
- продажи (чистота сделки),
- динамика сделок на рынке (дата продажи),
- местоположение,
- физические характеристики,
- экономические характеристики,
- отклонения от целевого использования.

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 %;

Ка - абсолютная корректировка в руб./кв. м.;

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок. После каждой из этих корректировок цена продажи сравнимого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке.

Существует несколько методов выполнения корректировок, например:

Анализ парного набора данных. Цены продажи сравниваются по двум объектам недвижимости, чтобы определить величину корректировки для одного элемента сравнения. При этом, два выбранных объекта недвижимости идентичны по всем элементам сравнения кроме одного, по которому и проводится анализ.

Анализ вторичного рынка применяется, когда рыночная информация по продажам не дает возможности оценщику провести анализ парного набора данных. В этом случае определение величины корректировок базируется на рыночных данных, не относящихся непосредственно к рассматриваемому объекту оценки и объекта сравнения.

Качественный анализ применяется, когда не вполне надежные рыночные данные не позволяют оценщику проанализировать парный набор данных. Этот метод основывается на ранжировании качественных характеристик (элементов сравнения).

Субъекты рынка стремятся совершать сделки по аналогии, основываясь на доступной им информации о ранее имевших место сделках с аналогичным имуществом.

Отталкиваясь от сведений о таких сделках в прошлом, Оценщик может прийти к ориентиру рыночной стоимости объекта оценки, внося соответствующие корректировки, учитывающие возможные отличия объекта от аналогов.

Ниже в таблице приведен расчет скорректированной стоимости аналогов объектов оценки. За основу рыночных цен взяты удельные (в расчете на 1 м² общей полезной площади) цены предложений, близких к дате оценки.

Корректировки вносились с учетом:

- состояния объекта оценки, величины износа;
- качества отделки, степени готовности объекта к целевому использованию;
- района расположения, т.е. степени удаленности строений-аналогов от центра города.

С учетом площади объекта оценки и скорректированных стоимостей объектов-аналогов рассчитана стоимость объекта методом сравнения продаж. В рамках применения подхода решено определить стоимость подвального этажа и наземной части отдельно. Общая площадь всего здания составляет 1 310,6 кв.

м. количество этажей согласно выписки: 3 в том числе 1 подземный. Соответственно площадь одного этажа примерно составит: $1\,310,6 / 3 = 436,9$ кв. м.

Определение стоимости подвального этажа.

Результаты расчетов суммированы в таблице 4.

Таблица 4

| | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|---|---|---|---|
| Источник информации | https://kazan.cian.ru/sale/commercial/234081509/ | https://kazan.cian.ru/sale/commercial/259322799/ | https://kazan.cian.ru/sale/commercial/235102249/ | https://kazan.cian.ru/sale/commercial/270970121/ |
| | 8(958)722-44-57 | 8(986)889-97-04 | 8(958)722-44-57 | 8(958)722-44-57 |
| Стоимость, руб. | 32 000 000 | 30 000 000 | 40 000 000 | 200 000 000 |
| Площадь, м2 | 627 | 478,2 | 877 | 4 210 |
| Местоположение | г. Казань, ул. Карла Маркса, 37 | г. Казань, ул. Гаврилова, 14А | г. Казань, ул. Техническая, 10 | г. Казань, ул. Рауса Гареева, д. 78 |
| Назначение | Нежилое | Нежилое | Нежилое | Нежилое |
| Описание объекта | Производственно-складское | Производственно-складское | Производственно-складское | Производственно-складское |
| Объект оценки | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Стоимость 1 кв. м., руб. | 51 037 | 62 735 | 45 610 | 47 506 |
| 436,9 | 627 | 478,2 | 877 | 4 210 |
| Корректировка на реальную продажу, % | -15,6 | -15,6 | -15,6 | -15,6 |
| Стоимость 1 кв. м. с учетом корректировки, руб. | 43 075 | 52 949 | 38 495 | 40 095 |
| Местоположение – г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д. 10 | г. Казань, ул. Карла Маркса, 37 | г. Казань, ул. Гаврилова, 14А | г. Казань, ул. Техническая, 10 | г. Казань, ул. Рауса Гареева, д. 78 |
| Корректировка на местоположение, % | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Стоимость 1 кв. м. с учетом корректировки, руб. | 43 075 | 52 949 | 38 495 | 40 095 |
| Назначение - нежилое | Нежилое | Нежилое | Нежилое | Нежилое |
| Корректировка на назначение, % | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Стоимость 1 кв. м. с учетом корректировки, руб. | 43 075 | 52 949 | 38 495 | 40 095 |
| Тип объекта – офисное | Производственно-складское | Производственно-складское | Производственно-складское | Производственно-складское |
| Корректировка на тип, % | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Стоимость 1 кв. м. с учетом корректировки, руб. | 43 075 | 52 949 | 38 495 | 40 095 |
| Отопление – есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка на отопление, % | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Стоимость 1 кв. м. с учетом корректировки, руб. | 43 075 | 52 949 | 38 495 | 40 095 |
| Материал стен – кирпич | кирпич | кирпич | кирпич | кирпич |
| Корректировка на материал стен, % | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Стоимость 1 кв. м. с учетом корректировки, руб. | 43 075 | 52 949 | 38 495 | 40 095 |
| Этаж - подвал | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Корректировка на этаж, % | -18 | -18 | -18 | -18 |
| Стоимость 1 кв. м. с учетом корректировки, руб. | 35 321 | 43 418 | 31 566 | 32 878 |

| | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Площадь, м2 – 436,9 | 627 | 478,2 | 877 | 4 210 |
| Корректировка на площадь, % | 8 | 0 | 8 | 27 |
| Стоимость 1 кв. м. с учетом корректировки, руб. | 38 147 | 43 418 | 34 091 | 41 755 |
| Физическое состояние здания – неудовлетворительное | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Корректировка на физическое состояние, % | -43 | -43 | -43 | -43 |
| Стоимость 1 кв. м. с учетом корректировки, руб. | 21 744 | 24 748 | 19 432 | 23 800 |
| Состояние внутренней отделки - удовлетворительное | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Корректировка на состояние внутренней отделки, % | -15 | -15 | -15 | -15 |
| Стоимость 1 кв. м. с учетом корректировки, руб. | 16 022 | 18 235 | 14 318 | 17 537 |
| Вес аналога | 0,25 | 0,24 | 0,25 | 0,27 |
| 16 539 | 3 932 | 4 288 | 3 514 | 4 805 |

Обоснование корректировок:

Корректировка на торг – принята как величина уступки продавца покупателю как -15,6 %;

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлторских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». При проведении расчетов была использована информация, полученная по данным исследования, которое было проведено при содействии коллег из различных регионов, посвященное анализу скидок на уторгование на рынке недвижимости, а так же справочника оценщика недвижимости – 2020 производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов табл. 211 стр. 347, п. 13.3.1;

Корректировка на местоположение – корректировка не требуется ни для одного из аналогов;

Корректировка на физическое состояние здания – данной корректировки требуют все аналоги, так как состояние здания в котором расположены аналоги характеризуется как «хорошее», а оцениваемого объекта как «неудовлетворительное». При проведении расчетов была использована информация, полученная по данным исследования, которое было проведено при содействии коллег из различных регионов, посвященное анализу аналогичных скидок, а так же справочника оценщика недвижимости – 2020 производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов табл. 140 стр. 247, п. 11.9;

Корректировка на физическое состояние здания – данной корректировки требуют все аналоги, так как состояние внутренней отделки в них характеризуется как «хорошее», а внутренняя отделка оцениваемого объекта как «удовлетворительное». При проведении расчетов была использована информация, полученная по данным исследования, которое было проведено при содействии коллег из различных регионов, посвященное анализу аналогичных скидок, а так же справочника оценщика недвижимости – 2020 производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов табл. 148 стр. 256, п. 11.10;

Корректировка на этаж – данной корректировки требуют все аналоги, они расположены на 1 этаже, а оцениваемый объект представляет собой подвальное помещение. При проведении расчетов была использована информация, полученная по данным исследования, которое было проведено при содействии коллег из различных регионов, посвященное анализу аналогичных скидок, а так же справочника оценщика недвижимости – 2020 производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов табл. 109 стр. 219, п. 11.5;

Корректировка на тип объекта – корректировка не требуется ни для одного из аналогов;

Корректировка на отопление – корректировка не требуется ни для одного из аналогов;

Корректировка на материал стен – корректировка не требуется ни для одного из аналогов;

Корректировка на площадь

Данная корректировка учитывает тот факт, что цены за 1 кв. м. небольших зданий выше, чем зданий большей площади. При проведении расчетов была использована информация, полученная по данным исследования, которое было проведено при содействии коллег из различных регионов, посвященное анализу аналогичных скидок, а так же справочника оценщика недвижимости – 2020 производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов табл. 76 стр. 193, п. 11.1.

Таким образом, стоимость подвального этажа, полученная сравнительным подходом с учетом НДС 20 % составляет: 7 226 040 рублей.

Определение стоимости надземной части здания.

Результаты расчетов суммированы в таблице 5.

Таблица 5

| | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|--|--|--|--|
| Источник информации | https://kazan.cian.ru/sale/commercial/269088118/ 8(958)706-52-61 | https://kazan.cian.ru/sale/commercial/245180252/ 8(958)706-84-12 | https://kazan.cian.ru/sale/commercial/269135445/ 8(958)706-12-68 | https://kazan.cian.ru/sale/commercial/270358314/ 8(960)038-31-00 |
| Стоимость, руб. | 17 950 000 | 14 600 000 | 24 440 000 | 17 500 000 |
| Площадь, м2 | 382 | 185 | 376 | 282 |
| Местоположение | г. Казань, ул. Щапова, д. 26 | г. Казань, ул. Галактионова, д. 14 | г. Казань, ул. Спартаковская, д. 2, к. 1 | г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д. 12В |
| Назначение | Нежилое | Нежилое | Нежилое | Нежилое |
| Описание объекта | Офисное | Офисное | Офисное | Офисное |
| Объект оценки | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Стоимость 1 кв. м., руб. | 46 990 | 78 919 | 64 894 | 62 057 |
| 873,7 | 382 | 185 | 376 | 282 |
| Корректировка на реальную продажу, % | -15,6 | -15,6 | -15,6 | -15,6 |
| Стоимость 1 кв. м. с учетом корректировки, руб. | 39 659 | 66 608 | 54 770 | 52 376 |
| Местоположение – г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д. 10 | г. Казань, ул. Щапова, д. 26 | г. Казань, ул. Галактионова, д. 14 | г. Казань, ул. Спартаковская, д. 2, к. 1 | г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д. 12В |
| Корректировка на местоположение, % | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Стоимость 1 кв. м. с учетом корректировки, руб. | 39 659 | 66 608 | 54 770 | 52 376 |
| Назначение - нежилое | Нежилое | Нежилое | Нежилое | Нежилое |

| | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Корректировка на назначение, % | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Стоимость 1 кв. м. с учетом корректировки, руб. | 39 659 | 66 608 | 54 770 | 52 376 |
| Тип объекта – офисное | Офисное | Офисное | Офисное | Офисное |
| Корректировка на тип, % | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Стоимость 1 кв. м. с учетом корректировки, руб. | 39 659 | 66 608 | 54 770 | 52 376 |
| Отопление – есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка на отопление, % | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Стоимость 1 кв. м. с учетом корректировки, руб. | 39 659 | 66 608 | 54 770 | 52 376 |
| Материал стен – кирпич | кирпич | кирпич | кирпич | кирпич |
| Корректировка на материал стен, % | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Стоимость 1 кв. м. с учетом корректировки, руб. | 39 659 | 66 608 | 54 770 | 52 376 |
| Площадь, м2 – 873,7 | 382 | 185 | 376 | 282 |
| Корректировка на площадь, % | -14 | -21 | -14 | -21 |
| Стоимость 1 кв. м. с учетом корректировки, руб. | 34 107 | 52 620 | 47 102 | 41 377 |
| Физическое состояние здания – удовлетворительное | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Корректировка на физическое состояние, % | -19 | -19 | -19 | -19 |
| Стоимость 1 кв. м. с учетом корректировки, руб. | 27 627 | 42 622 | 38 153 | 33 515 |
| Состояние внутренней отделки – требуется косметический ремонт | среднее | среднее | среднее | среднее |
| Корректировка на состояние внутренней отделки, % | -15 | -15 | -15 | -15 |
| Стоимость 1 кв. м. с учетом корректировки, руб. | 22 511 | 34 729 | 31 088 | 27 309 |
| Вес аналога | 0,26 | 0,24 | 0,26 | 0,24 |
| 28 802 | 5 913 | 8 242 | 8 166 | 6 481 |

Обоснование корректировок:

Корректировка на торг – принята как величина уступки продавца покупателю как -15,6 %;

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлторских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». При проведении расчетов была использована информация, полученная по данным исследования, которое было проведено при содействии коллег из различных регионов, посвященное анализу скидок на уторгование на рынке недвижимости, а так же справочника оценщика недвижимости – 2020 офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов табл. 115 стр. 191, п. 5.3.1;

Корректировка на местоположение – корректировка не требуется ни для одного из аналогов;

Корректировка на физическое состояние здания – данной корректировки требуют все аналоги, так как состояние здания в котором расположены аналоги характеризуется как «хорошее», а оцениваемого

объекта как «удовлетворительное». При проведении расчетов была использована информация, полученная по данным исследования, которое было проведено при содействии коллег из различных регионов, посвященное анализу аналогичных скидок, а так же справочника оценщика недвижимости – 2020 офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов табл. 90 стр. 147, п. 3.7;

Корректировка на состояние внутренней отделки – данной корректировки требуют все аналоги, так как состояние внутренней отделки в них характеризуется как «среднее», а внутренняя отделка оцениваемого объекта как «требуется косметический ремонт». При проведении расчетов была использована информация, полученная по данным исследования, которое было проведено при содействии коллег из различных регионов, посвященное анализу аналогичных скидок, а так же справочника оценщика недвижимости – 2020 офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов табл. 96 стр. 154, п. 3.8;

Корректировка на тип объекта – корректировка не требуется ни для одного из аналогов;

Корректировка на отопление – корректировка не требуется ни для одного из аналогов;

Корректировка на материал стен – корректировка не требуется ни для одного из аналогов;

Корректировка на площадь

Данная корректировка учитывает тот факт, что цены за 1 кв. м. небольших зданий выше, чем зданий большей площади. При проведении расчетов была использована информация, полученная по данным исследования, которое было проведено при содействии коллег из различных регионов, посвященное анализу аналогичных скидок, а так же справочника оценщика недвижимости – 2020 офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов табл. 67 стр. 117, п. 3.1.

Таким образом, стоимость надземной части здания, полученная сравнительным подходом с учетом НДС 20 % составляет: 25 164 323 рублей.

Всего стоимость оцениваемого объекта с учетом НДС 20 % составит: $25\,164\,323 + 7\,226\,040 = 32\,390\,363$ руб.

Определение стоимости земельного участка.

Субъекты рынка стремятся совершать сделки по аналогии, основываясь на доступной им информации о ранее имевших место сделках с аналогичным имуществом.

Отталкиваясь от сведений о таких сделках в прошлом, Оценщик может прийти к ориентиру рыночной стоимости объекта оценки, внося соответствующие корректировки, учитывающие возможные отличия объекта от аналогов.

Ниже в таблице приведен расчет скорректированной стоимости аналогов объектов оценки. За основу рыночных цен взяты удельные (в расчете на 1 м² общей полезной площади) цены предложений, близких к дате оценки.

Корректировки вносились с учетом:

- состояния объекта оценки, величины износа;
- качества отделки, степени готовности объекта к целевому использованию;
- района расположения, т.е. степени удаленности строений-аналогов от центра города.

С учетом площади объекта оценки и скорректированных стоимостей объектов-аналогов рассчитан ориентир рыночной стоимости объекта методом сравнения продаж.

Результаты расчетов суммированы в таблице 6.

Таблица 6

| Характеристика объекта | Объект оценки | Объект аналог №1 | Объект аналог № 2 | Объект аналог № 3 | Объект аналог № 4 |
|--|--|---|---|---|---|
| Телефон | | 8(960)034-48-31 | 8(958)706-26-08 | 8(958)706-32-92 | 8(958)706-42-87 |
| Источник информации | | https://kazan.cian.ru/sale/suburban/257162107/ | https://kazan.cian.ru/sale/suburban/270300262/ | https://kazan.cian.ru/sale/suburban/241591225/ | https://kazan.cian.ru/sale/suburban/236797367/ |
| Параметры сделки | | | | | |
| Цена предложения, руб. | | 800 000 | 15 000 000 | 3 000 000 | 14 000 000 |
| Площадь, кв. м. | 15 360 | 350 | 8 300 | 1 500 | 5 000 |
| Стоимость объекта за кв. м. | | 2 286 | 1 807 | 2 000 | 2 800 |
| Торг | | Торг предусмотрен | Торг предусмотрен | Торг предусмотрен | Торг предусмотрен |
| Корректировка на торг, % | | -4 | -4 | -4 | -4 |
| Право на недвижимость | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Стоимость с учетом корректировки, руб. / кв. м. | | 2 194 | 1 735 | 1 920 | 2 688 |
| Корректировка на передаваемые права на недвижимость, % | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Условия финансирования | Обычные | Обычные | Обычные | Обычные | Обычные |
| Корректировка на условия финансирования, % | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Условия продажи | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Корректировка на условия продажи, % | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Дата предложения | - | 2022-03 | 2022-04 | 2022-03 | 2022-04 |
| Корректировка на дату продажи, % | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Параметры местоположения | | | | | |
| Местоположение | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Владимира Кулагина, участок 10 | г. Казань, ул. Южно-Промышленная | г. Казань, ул. Северо-Западная, 26Б | Респ. Татарстан, д. Травкино | Респ. Татарстан, с. Столбище |
| Корректировка на местоположение, % | | 25 | 25 | 25 | 20 |
| Площадь, кв. м. | 15 360 | 350 | 8 300 | 1 500 | 5 000 |
| Корректировка на площадь | | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Характеристика объекта | Объект оценки | Объект аналог №1 | Объект аналог № 2 | Объект аналог № 3 | Объект аналог № 4 |
|---|---|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Прочее | - | - | - | - | - |
| корректировка, % | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Итоговое значение относительных корректировок, % | | -25 | -25 | -25 | -25 |
| Скорректированная цена объекта-аналога (руб./кв. м.) | | 2 743 | 2 169 | 2 400 | 3 360 |
| Весовой коэффициент | | 0,250 | 0,250 | 0,250 | 0,250 |
| Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м, руб. | 2 668 | | | | |
| Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная методом сравнения продаж, округленно, руб. | 3 802 000 (Три миллиона восемьсот две тысячи) рублей | | | | |

Обоснование примененных корректировок:

Корректировка на условия продажи – оценщик относит объект оценки к неактивному рынку, т.к. в результате исследования рынка подобных объектов установлено, что на рынке присутствует ограниченное количество продавцов и покупателей и сделок между ними. Соответственно, корректировка принята согласно изданию «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки» под руководством Лейфера Л.А., а так же информации полученной от агентств недвижимости (АН «Лагуна», тел. 8(3822)50-10-40; ФРК «Этажи», тел. 8(3822)28-09-99; АН «Макс», тел. 8(3822)94-00-33). Корректировка для всех аналогов составляет: -4 %;

Корректировка на местоположение – данная корректировка для всех аналогов составляет: 25 %;

Корректировка на назначение – данная корректировка не применялась, т.к. аналоги относятся к одной категории земель с объектом оценки;

Корректировка на площадь – данная корректировка требуется для аналога № 3, корректировка принята согласно изданию «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки» под руководством Лейфера Л.А., а так же информации полученной от агентств недвижимости (АН «Лагуна», тел. 8(3822)50-10-40; ФРК «Этажи», тел. 8(3822)28-09-99; АН «Макс», тел. 8(3822)94-00-33);

Таблица 32

| Площадь, кв.м | аналог | | | | |
|---------------------|--------|-----------|-----------|------------|--------|
| | <1500 | 1500-3000 | 3000-6000 | 6000-10000 | >10000 |
| объект оценки <1500 | 1,00 | 1,20 | 1,35 | 1,49 | 1,55 |
| 1500-3000 | 0,63 | 1,00 | 1,12 | 1,24 | 1,29 |
| 3000-6000 | 0,74 | 0,89 | 1,00 | 1,10 | 1,14 |
| 6000-10000 | 0,57 | 0,81 | 0,91 | 1,00 | 1,04 |
| >10000 | 0,65 | 0,78 | 0,87 | 0,96 | 1,00 |

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка составляет, округленно: 3 802 000 рублей.

РАЗДЕЛ 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с ФСО №1 «Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки».

11.1. Согласование стоимости оцениваемого объекта

Таблица 7

| Наименование подхода | Рыночная стоимость, руб. | Удельный вес подхода | Сумма |
|---|--------------------------|----------------------|-------------------|
| Затратный | - | - | - |
| Доходный | - | - | - |
| Сравнительный | 32 390 363 | 1 | 32 390 363 |
| Итоговая рыночная стоимость округленно, рублей | | | 32 390 000 |

Рыночная стоимость на дату оценки округленно¹² объектов оценки приведена в таблице № 8.

Таблица 8

| Наименование оцениваемого объекта | Адрес | Рыночная стоимость с учетом НДС 20 %, руб. |
|--|--|---|
| Нежилое здание общей площадью 1 310,6 кв. м. | Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д. 10 | 28 588 000 |
| | | Рыночная стоимость (НДС не облагается), руб. |
| Земельный участок площадью 1 425 кв. м. | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Владимира Кулагина, участок 10 | 3 802 000 |

Согласно требованию 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, являющееся неотъемлемой частью договора на проведение настоящей оценки, содержит следующее указание: «Результат оценки представить без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки».

В этой связи Оценщик не приводит в отчете своего суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость оцениваемых объектов.

¹² ФСО 3 п.16 «В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления»

РАЗДЕЛ 12. СЕРТИФИКАЦИЯ

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием доступной легальной информации.

Оценщик свидетельствует, что непосредственно ознакомился с оцениваемым объектом и при визуальном осмотре не нашел явных расхождений с полученной от Заказчика информацией. При этом Оценщик не может утверждать об идентичности представленных сведений фактическому состоянию дел, так как инженерно-технической экспертизы оцениваемого объекта не проводил.

Результаты оценки являются профессиональным суждением Оценщика о рыночной стоимости оцениваемого объекта. Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены предложения с оцениваемым объектом является прерогативой сторон сделки.

В связи с меняющейся конъюнктурой рынка результат оценки действителен только на дату ее проведения. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную стоимость объекта.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются личным непредвзятым профессиональным суждением и выводами Оценщика;

Оценщик и Исполнитель не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета;

Оценщик не имел личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

Вознаграждение Оценщика не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;

Оценщик лично осмотрел оцениваемый объект;

Настоящий отчет составлен в соответствии с положениями и требованиями: Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки ФСО 1, ФСО 2 и ФСО 3 (утв. Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №№ 297, 298, 299), ФСО7 (утв. Приказом МЭР России от 25.09.2014 г. №611), Стандартов и правил оценки саморегулируемой организации оценщиков – НП СРО «СМАОс», членом которой состоит Оценщик, подписавший настоящий Отчет.

Рыночная стоимость объекта признается действительной на дату проведения оценки.

Генеральный директор
ООО РЦ «Профоценка»



М.Н. Гвоздев

РАЗДЕЛ 13. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные материалы

Гражданский кодекс Российской Федерации

Налоговый кодекс Российской Федерации

Земельный кодекс Российской Федерации

Градостроительный кодекс Российской Федерации

Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Методические материалы

Правила оценочной деятельности СМАОс.

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

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

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

Методические рекомендации по определению рыночной 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.

Справочник оценщика Общественные здания. Укрупненные показатели стоимости строительства в уровне цен на 01.01.2011 г. для условий строительства в Московской области», М.: ООО «Ко-Инвест», 2011 г.

Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №9) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2011. – 50 с

Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Ко-Инвест» «Индексы цен в строительстве», выпуск 90, январь 2015 г., выпуск 86, январь 2014 г.

Кобзарь А. И. Прикладная математическая статистика. — М.: Физматлит, 2006.

**РАЗДЕЛ 14. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3, П. 9)**

https://kazan.cian.ru/sale/suburban/257162107/

Участок, 3,5 сот.
Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Победителей, Южная Промышленная ул., № 10/10

Цена: 800 000 Р.
+7 960 034-48-31

ЦИАН ИПОТКА
Срок: 30 лет
Ставка: от 23.4%

3,5 сот. Земля промышленного назначения
Площадь: 3500 кв. м

СРОЧНО!
Продать земельный участок, расположенный в Приволжском районе с/д 3 ИПО "Земля СК м.с. М. Нурова" ул. ЗН, прямоугольной формы.
Электричество, вода, газ подведены на участок, канализация - септик.
Очень удобный расположение участка, в черте города, до центра минут 15.

3,5 сот. Земля промышленного назначения
Площадь: 3500 кв. м

СРОЧНО!
Продать земельный участок, расположенный в Приволжском районе с/д 3 ИПО "Земля СК м.с. М. Нурова" ул. ЗН, прямоугольной формы.
Электричество, вода, газ подведены на участок, канализация - септик.
Очень удобный расположение участка, в черте города, до центра минут 15.
Живущая развито.
На участке залит капитальный фундамент 8 на 6м.
Рядом улицы: Таврическая, Крутовская, Вельяминов переулок, Складская.
Дистанционное оформление ипотеки.
Помощь в оформлении ипотеки и возможность оформить ипотеку без подтверждения дохода.
Профессиональные знания в строительстве коттеджей, таунхаусов. Есть различные проекты готовые дома и таунхаусы. Строят на вашем участке и на участках клиентов. Срок строительства от 4 месяцев. Звоните прямо сейчас.

Наиболее полная информация находится у менеджера объявления.
[Позвоните менеджеру](#)

Помощь риэлтора
Профессиональный риэлтор поможет купить или продать квартиру.
[Оставить заявку](#)

Общая информация
Электричество: Газ: Канализация: Видеонаблюдение

https://kazan.cian.ru/sale/suburban/270300262/

Участок, 83 сот.
Татарстан (респ.), Козьмо-демьяновский район, Север-Западный ул., 26Б. По карте

15 000 000 Р
+7 958 706-26-08

83,0 сот. Земля промышленного назначения

Предлагается исключительный участок правильной формы площадью 83 сотки под строительство производственных и производственных зданий и сооружений в Московском районе по адресу ул Север-Западный.

Категория и вид разрешенного использования:

- Земли населенных пунктов
- Для размещения промышленных объектов
- Производственные и прикладные предприятия II, III, IV классов опасности
- Земли под строительство производственных и производственных зданий и сооружений

Ровный участок, удобные подъездные пути с асфальтированным покрытием. Урбанистическая зона, развитая инфраструктура. С/д и трассы МТ.

Своя ИТЭУ в наличии.

1 взрослый собственник, все документы. Земельный налог по кадастровой оценке.

Наши объекты: #1666933/10756

Наиболее полную информацию по данному объекту вы можете получить на сайте: [Посмотреть объявление](#)

Панорама ривьера
Прозрачный ривьер поможет увидеть или продать квартиру

Общая информация
Электронная карта, ГИС, Видеонаблюдение

Список объектов: Земельные участки, Земельные участки, Земельные участки

Участок, 83 сот.

15 000 000 Р
+7 958 706-26-08

83,0 сот. Земля промышленного назначения

Предлагается исключительный участок правильной формы площадью 83 сотки под строительство производственных и производственных зданий и сооружений в Московском районе по адресу ул Север-Западный.

Категория и вид разрешенного использования:

- Земли населенных пунктов
- Для размещения промышленных объектов
- Производственные и прикладные предприятия II, III, IV классов опасности
- Земли под строительство производственных и производственных зданий и сооружений

Ровный участок, удобные подъездные пути с асфальтированным покрытием. Урбанистическая зона, развитая инфраструктура. С/д и трассы МТ.

Своя ИТЭУ в наличии.

1 взрослый собственник, все документы. Земельный налог по кадастровой оценке.

Наши объекты: #1666933/10756

Наиболее полную информацию по данному объекту вы можете получить на сайте: [Посмотреть объявление](#)

Панорама ривьера
Прозрачный ривьер поможет увидеть или продать квартиру

Общая информация
Электронная карта, ГИС, Видеонаблюдение

Список объектов: Земельные участки, Земельные участки, Земельные участки

https://kazan.cian.ru/sale/suburban/241591225/

Участок, 15 сот.
Татарстан, респ., Лепкинский район, Труновское дорожное уз. Березовка. По карте

3 000 000 Р.
200 000 в год

+7 958 706-32-92

ОКЗ и льготная ипотека
допускается на этот участок

АКЦИЯ ИПОТЕКА
Срок ипотеки в 8 лет
30 минут на рассмотрение заявки по ипотеке
Ставка от 23,4%

Собственник
ID: 8946043

15.0 сот. Земля промышленного назначения
Площадь: 15 сот. 00 кв. м. Стороны: 30 м

Участок 15 соток под МАГАЗИН в новом поселке ТРАВНИКО, расположенный рядом с Усадьбой и Стрелками Лепкинского района.

ГАЗ, ДОРОГА, СВЕТ включены в стоимость! Более 200 тысяч руб/ сотка.

Отличие участка от обычных - рядом дорога, ведется активное строительство домов. Близко в 200 метрах расположен старый поселок, где также постоянно проживают люди.

Кадастровый номер участка - 16-24-1103002433.

Площадка в удобном месте. Возможны вопросы, просьба звонить по телефону. Рассчитаем варианты расценок.

Р/С - все объекты расположены неподалеку - рядом школа и детский сад; участок с участком проходит несколько автобусных маршрутов:

1. школа - магазин - библиотека / первичная школа / поликлиника;
2. садоводы - кафе - спортзал - библиотека;

Также имеются дачные и выходные земельные участки ИЖС, и готовые дома.

Наиболее полная информация находится у владельца объявления.

Помощь юриста
Проверенный юрист поможет купить или продать квартиру

Общая информация
Земельный участок: 15 сот. 00 кв. м. Вид: Земля промышленного назначения

15.0 сот. Земля промышленного назначения
Площадь: 15 сот. 00 кв. м. Стороны: 30 м

3 000 000 Р.
200 000 в год

+7 958 706-32-92

ОКЗ и льготная ипотека
допускается на этот участок

АКЦИЯ ИПОТЕКА
Срок ипотеки в 8 лет
30 минут на рассмотрение заявки по ипотеке
Ставка от 23,4%

Собственник
ID: 8946043

Участок 15 соток под МАГАЗИН в новом поселке ТРАВНИКО, расположенный рядом с Усадьбой и Стрелками Лепкинского района.

ГАЗ, ДОРОГА, СВЕТ включены в стоимость! Более 200 тысяч руб/ сотка.

Отличие участка от обычных - рядом дорога, ведется активное строительство домов. Близко в 200 метрах расположен старый поселок, где также постоянно проживают люди.

Кадастровый номер участка - 16-24-1103002433.

Площадка в удобном месте. Возможны вопросы, просьба звонить по телефону. Рассчитаем варианты расценок.

Р/С - все объекты расположены неподалеку - рядом школа и детский сад; участок с участком проходит несколько автобусных маршрутов:

1. школа - магазин - библиотека / первичная школа / поликлиника;
2. садоводы - кафе - спортзал - библиотека;

Также имеются дачные и выходные земельные участки ИЖС, и готовые дома.

Наиболее полная информация находится у владельца объявления.

Помощь юриста
Проверенный юрист поможет купить или продать квартиру

Общая информация
Земельный участок: 15 сот. 00 кв. м. Вид: Земля промышленного назначения

https://kazan.cian.ru/sale/suburban/236797367/

Участок, 50 сот.
Татарстан, республика, Лаишевский район, Столбачевское, на карте

14 000 000 Р
200 000 в год
Связаться по телефону или цене
+7 958 706-42-87

ОМС и ипотека в рассрочку
документы на руки. Залог
в обязательном порядке выкупаются

Проверить наличие, это важно при оформлении ипотеки. Ипотечный брокер

ЦИАН ИПОТЕКА
Денежный и В. В. Векселем
30 минут на рассмотрение заявки
Ставки от 23,4%

ID 11210277

50,0 сот. Земля промышленного назначения
Площадь: 50 сот. Статус земли: Земля

Продан без промзона с твердым покрытием и с понижением 120х2. Земля 150кат. С арендограмом.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Позвонить владельцу](#)

МК «Океанский берег»
Средняя цена за квартиру: 1,2 млн руб. Закрытый двор. Сделка в 2023.
+7 958 297 24 29

МК «Солнечный»
Площадь: 100 кв. м. 20 квартир. Отделочные работы. Включены в цену.
+7 958 297 24 29

50,0 сот. Земля промышленного назначения
Площадь: 50 сот. Статус земли: Земля

Продан без промзона с твердым покрытием и с понижением 120х2. Земля 150кат. С арендограмом.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Позвонить владельцу](#)

Панель результатов
Прогнозный результат поможет узнать или продать квартиру.
[Оставить заявку](#)

Общая информация
Земельный участок: Категория: Вид собственности:

Статус участка: Земля промышленного назначения
Площадь участка: 50 сот.

Район: Лаишево
Местоположение: Участок

14 000 000 Р
200 000 в год
Связаться по телефону или цене
+7 958 706-42-87

ОМС и ипотека в рассрочку
документы на руки. Залог
в обязательном порядке выкупаются

Проверить наличие, это важно при оформлении ипотеки. Ипотечный брокер

ЦИАН ИПОТЕКА
Денежный и В. В. Векселем
30 минут на рассмотрение заявки
Ставки от 23,4%

ID 11210277

МК «Океанский берег»
Средняя цена за квартиру: 1,2 млн руб. Закрытый двор. Сделка в 2023.
+7 958 297 24 29

МК «Солнечный»
Площадь: 100 кв. м. 20 квартир. Отделочные работы. Включены в цену.
+7 958 297 24 29

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/269088118/

Офис, 382 м²
в Бизнес-центре «Шале» (Шале 26 (26))
Татарская респ., Котельный р-н Бауманский ул. Шале 26 (Шале 26)
Площадь: Тула

17 950 000 Р +
до 10% в год!
Средств до инвестирования: 1 млн.
Выплата НДС

+7 958 706-52-61
+7 958 706-52-64

СМС и уведомления в мессенджеры доставлены на Ваш e-mail.
3 обязательных условия просмотра:

Позвоните, чтобы узнать все условия по объявлению на сайте. В течение 10 минут после звонка.

Наша компания

Агентства недвижимости
RealEstate
Деловые контакты

Собственник RealEstate

382 м² Площадь
6 из 6 Этаж
Свободно Помещение

Помещение свободной планировки на 6 этаже, находится по адресу Шале 26. В отличном состоянии.
В помещении:
Электричество
Отопление
Освещение
Лифт
Выпечная вентиляция
Во всем объеме имеется муниципальный гараж.
Общая полезная площадь: 30 кв.м.
Высота потолка: 3.5 м.
Помещение имеет обзорный вид.
Расположено на первой линии от дороги.
Высокий автомобильный трафик.
Также в здании работают под офис, пункт выдачи, туристическое агентство.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните интересующую информацию.

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Нissan X-TRAIL освобождаем склад - Осталось 7 машин!
Все машины в наличии! Оформим день в день. Заем от 10% в подарок + 3 ТО в подарок!
44-NISSAN.RU

Недорогие квартиры в Сочи
от подрядчиков!
От 5 млн. Р

382 м² Площадь
6 из 6 Этаж
Свободно Помещение

Помещение свободной планировки на 6 этаже, находится по адресу Шале 26. В отличном состоянии.
В помещении:
Электричество
Отопление
Освещение
Лифт
Выпечная вентиляция
Во всем объеме имеется муниципальный гараж.
Общая полезная площадь: 30 кв.м.
Высота потолка: 3.5 м.
Помещение имеет обзорный вид.
Расположено на первой линии от дороги.
Высокий автомобильный трафик.
Также в здании работают под офис, пункт выдачи, туристическое агентство.

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните интересующую информацию.

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

17 950 000 Р +
до 10% в год!
Средств до инвестирования: 1 млн.
Выплата НДС

+7 958 706-52-61
+7 958 706-52-64

СМС и уведомления в мессенджеры доставлены на Ваш e-mail.
3 обязательных условия просмотра:

Позвоните, чтобы узнать все условия по объявлению на сайте. В течение 10 минут после звонка.

Наша компания

Агентства недвижимости
RealEstate
Деловые контакты

Собственник RealEstate

Нissan X-TRAIL освобождаем склад - Осталось 7 машин!
Все машины в наличии! Оформим день в день. Заем от 10% в подарок + 3 ТО в подарок!
44-NISSAN.RU

Недорогие квартиры в Сочи
от подрядчиков!
От 5 млн. Р

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/245180252/

Офис (А), 185 м²
Тетарстан ул., Казань р-н (Вокзалский вл., Галустенкова 14-го этаж)

• Свободна планировка • 3 этаж из 4-х этажей • Площадь: 185 м², площадь
• Коммунальные: 20 м² (общая)

14 600 000 Р
+7 958 706-84-12

185 м²
Площадь

-1 из 4
Этаж

Свободно
Планировка

A
Класс

Предлагается офисное помещение в центре города Казань.

Выполнен стильный дизайнерский ремонт. В главном холле потолок выполнен в стиле "открытого неба". Все коммуникации. Заключен отдельный договор с электросетями. Установлена противопожарная система. Отдельные обдуваемые входные группы на первом этаже. С возможностью размещения собственной вывески.

Вентиляция, кондиционеры, система, ступит система, видеодомофон, парктранжер с датчиковой камерой, домофон и аудиовизуальная система.

Во всех помещениях установлены только LED осветительные приборы.

Предлагается мебель выполненная "под заказ". Обремененный нет. Параллельно устроены. Битрава септика. Один взрослый собственник. Параллельно устроены. Обремененный нет.

Рядом остановки "Университет", "Ден Лейна", "Комплекс Демин", "Тепло инженерия", "Новосад транспортная развязка.

Охраняемая территория, два постоянных парковочных места.

Терраса для отдыха посетителей.

Оставьте заявку по объявлению?
Позволим владельцу объявлению и уточнить информацию и детали.

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Mazda CX-5 2022.
1 459 000 Р

Правый руль. Владение: 2022. 2.35 AT (175 л.с.). Уменьш. пробег.

Недорогие квартиры в Сочи от подрядчиков! От 5 млн. Р

Квартиры в новостройках Сочи от подрядчиков! Цены на 5-30% дешевле застройщика!

185 м²
Площадь

-1 из 4
Этаж

Свободно
Планировка

A
Класс

Предлагается офисное помещение в центре города Казань.

Выполнен стильный дизайнерский ремонт. В главном холле потолок выполнен в стиле "открытого неба". Все коммуникации. Заключен отдельный договор с электросетями. Установлена противопожарная система. Отдельные обдуваемые входные группы на первом этаже. С возможностью размещения собственной вывески.

Вентиляция, кондиционеры, система, ступит система, видеодомофон, парктранжер с датчиковой камерой, домофон и аудиовизуальная система.

Во всех помещениях установлены только LED осветительные приборы.

Предлагается мебель выполненная "под заказ". Обремененный нет. Параллельно устроены. Битрава септика. Один взрослый собственник. Параллельно устроены. Обремененный нет.

Рядом остановки "Университет", "Ден Лейна", "Комплекс Демин", "Тепло инженерия", "Новосад транспортная развязка.

Охраняемая территория, два постоянных парковочных места.

Терраса для отдыха посетителей.

Оставьте заявку по объявлению?
Позволим владельцу объявлению и уточнить информацию и детали.

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Mazda CX-5 2022.
1 459 000 Р

Правый руль. Владение: 2022. 2.35 AT (175 л.с.). Уменьш. пробег.


Недорогие квартиры в Сочи от подрядчиков! От 5 млн. Р

Квартиры в новостройках Сочи от подрядчиков! Цены на 5-30% дешевле застройщика!

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/269135445/

Офис, 376 м²
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Суворово-Слобода, Спартановский ул, 2а1, Казань

24 440 000 Р
+7 958 706-12-68



376 м²
Площадь

2 из 3
Этаж

Свободно
Помещение

Описание помещения: Продается помещение на 2 этаже торгово-офисного комплекса "Каравай" по адресу Спартановский 2. Имеется два входа - с главного входа в "Каравай" - Отдельный вход на 2 этаж, там же с улицы Спартановский Площадь помещения 367,7 кв.м. На данный момент помещение арендует агентство недвижимости "Флот". Арендный платок 132 300 руб. + н/у. Расположение и инфраструктура Объект расположен в густонаселенном микрорайоне и дальней активности рядом расположены: офисы, точки общественного питания, магазины, кафе и т.д. Рядом расположены улицы Суворовская, Токмошова, Хади Тейтова. Характеристики помещения: Чистота отделки (офис); - Кабинетная мебель; - Наличие лифта; - Отдельная туалетная зона; - Кухонное оборудование в каждом кабинете; - Центральное холл/коридорное освещение; - Центральное отопление; - Способна парковка перед входом. Объект 43056-4725.

Оставьте заявку

Продажа недвижимости на Черном море. Заходите!

Продаем дома в Адлере на этапе строительства от 5,3 млн

Освобождаем склад NISSAN - Осталось 7

376 м²
Площадь

2 из 3
Этаж

Свободно
Помещение

24 440 000 Р
+7 958 706-12-68

Описание помещения: Продается помещение на 2 этаже торгово-офисного комплекса "Каравай" по адресу Спартановский 2. Имеется два входа - с главного входа в "Каравай" - Отдельный вход на 2 этаж, там же с улицы Спартановский Площадь помещения 367,7 кв.м. На данный момент помещение арендует агентство недвижимости "Флот". Арендный платок 132 300 руб. + н/у. Расположение и инфраструктура Объект расположен в густонаселенном микрорайоне и дальней активности рядом расположены: офисы, точки общественного питания, магазины, кафе и т.д. Рядом расположены улицы Суворовская, Токмошова, Хади Тейтова. Характеристики помещения: Чистота отделки (офис); - Кабинетная мебель; - Наличие лифта; - Отдельная туалетная зона; - Кухонное оборудование в каждом кабинете; - Центральное холл/коридорное освещение; - Центральное отопление; - Способна парковка перед входом. Объект 43056-4725.

Оставьте заявку

Продажа недвижимости на Черном море. Заходите!

Продаем дома в Адлере на этапе строительства от 5,3 млн

Освобождаем склад NISSAN - Осталось 7

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/270358314/

Офис, 282 м²
Татарстан, г. Казань, р-н Вахтовский, мкр. Суворовская слобода, ул. Народный Назарбаев, 120

17 500 000 Р
+7 960 038-31-00

282 м²
Площадь

1 из 6
Этаж

Свободно
Помещение

Продается коммерческое помещение в Вахтовском районе на территории улицы Назарбаева/Островского. Помещение располагается в полу-завершенном этапе 6-и этажного жилого дома. Общая площадь 282 м².

Характеристики:
- три отдельных входа (один от дороги)

На протяжении 15 лет помещение занимает стабильный арендатор.

Окупаемость данного помещения 9 лет.

Готовы организовать показ в любое удобное для Вас время, в том числе онлайн. Панорам с разработкой презентации. Возвращаемая надежность в Ваших услугах.

Звоните. Номер в базе: 7152942.

Остались вопросы по объявлению?
Покажите владельцу объявление и уточните необходимые информации.

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Мazda CX-5 2022. 1 459 000 Р

Продаём дома в Адлере на этапе строительства от 5,3 млн.

282 м²
Площадь

1 из 6
Этаж

Свободно
Помещение

Продается коммерческое помещение в Вахтовском районе на территории улицы Назарбаева/Островского. Помещение располагается в полу-завершенном этапе 6-и этажного жилого дома. Общая площадь 282 м².

Характеристики:
- три отдельных входа (один от дороги)
- наличие парковочных мест;
- кабинетная планировка (от 2 - до 38 м²);
- канализация, водоснабжение, теплооборудование, электроснабжение - централизованное;
- удаленная электрическая мощность - 150 кВт;
- наличие приточной вентиляции.

На протяжении 15 лет помещение занимает стабильный арендатор.

Окупаемость данного помещения 9 лет.

Готовы организовать показ в любое удобное для Вас время, в том числе онлайн. Панорам с разработкой презентации. Возвращаемая надежность в Ваших услугах.

Звоните. Номер в базе: 7152942.

Остались вопросы по объявлению?
Покажите владельцу объявление и уточните необходимые информации.

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Мazda CX-5 2022. 1 459 000 Р

Продаём дома в Адлере на этапе строительства от 5,3 млн.

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/234081509/

Здание, 627 м²
Татарстан уези, Казань, р-н Вахитовский ул. Василья Марко 37 14 этаж

32 000 000 Р
31 000 Р за м²
Средняя за последние 3 месяца
3СН

+7 958 722-44-57

ОК и выданы в установленном порядке на Варт. Земельный участок

Позвоните, получите, что вы хотите об объекте и ДПАИ. Мы готовы ответить на вопросы.

Агентство Репродуктивного Развития
Казань

Гендир: Илья
✓ Документы в комплекте подготовлены
Ирина Андреева
Наталья
Буд 792 объекта

Hyundai Santa Fe 2022.
2 079 000 Р

Левый руль. Вездорожник. 2022. 2.5 AT (235 л.с.). Угиль подробный

RENNIS-AUTO.COM

Продать дома в Адлере на этапе строительства от 5.3 млн.

Сами строим - сами продаем! Актуальная подборка от 5.3 млн. Р на официальном сайте!

627 м² 3 этаж
Площадь Этажность

Продается здание исторического наследия площадью 627 м² в Вахитовском районе. Дом построен в 1900 году.
Стены и фундамент капитального строения, проведенны проверки.
- продается 80% здание. Часть 2 этажа + 2 и 3 этажи

Остальные вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимые подробности.

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации.

Прозрачность условий сделки и всю информацию об объекте

Создайте факторы в поиске или выделите заявку

627 м² 3 этаж
Площадь Этажность

Продается здание исторического наследия площадью 627 м² в Вахитовском районе. Дом построен в 1900 году.
Стены и фундамент капитального строения, проведенны проверки.
- продается 80% здание. Часть 2 этажа + 2 и 3 этажи
- историческая местность. Большой поток трамваев
- своя парковка (автоматической) двенадцать
- в здании 3 этажа
- вода, свет, газ, кондиционирование
- мощность 50 кВт
- площадь 2 и 3 этажа 527 м²
- высота 6 метров
- на 2 этаже частично залаты бетонные полы
- установлены пластиковые окна
- парковка асфальтовая
- здание идеально подходит под гостиничный комплекс.

Остальные вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимые подробности.

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации.

Прозрачность условий сделки и всю информацию об объекте

Создайте факторы в поиске или выделите заявку

32 000 000 Р
31 000 Р за м²
Средняя за последние 3 месяца
3СН

+7 958 722-44-57

ОК и выданы в установленном порядке на Варт. Земельный участок

Позвоните, получите, что вы хотите об объекте и ДПАИ. Мы готовы ответить на вопросы.

Агентство Репродуктивного Развития
Казань

Гендир: Илья
✓ Документы в комплекте подготовлены
Ирина Андреева
Наталья
Буд 792 объекта

Hyundai Santa Fe 2022.
2 079 000 Р

Левый руль. Вездорожник. 2022. 2.5 AT (235 л.с.). Угиль подробный

RENNIS-AUTO.COM

Продать дома в Адлере на этапе строительства от 5.3 млн.

Сами строим - сами продаем! Актуальная подборка от 5.3 млн. Р на официальном сайте!

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/235102249/

Здание, 877 м²
Татарстан респ., Казань, р-н Прованский, Завенкинский ул., 10. Паллада

40 000 000 Р +
+7 958 722-44-57

ДМС и медицина в комплексе
доступны на БУДТ. Звоните!
В обязательном порядке оформляется договор.

Агентство Репродуктивного Развития
Казань

Проде (ИИ):
✓ Демонстрирует качество тестов:
✓ Сервис онлайн
Нет очереди
Буд 7/24 области

KIA Sportage выгода 795 900р. - Платёж 10 724 Р/мес.
Хотите купить KIA? Мы поможем подобрать идеальный вариант. Звоните сейчас!

Ищем партнёров по бизнесу в вашем городе!
Откройте официальный центр по франшизе с прибылью от 3 000 000 руб. в год

877 м² 4 этажа
Паллада Элитность

Предлагаю удачно стоящее здание 4-этажное здание с арендаторами в Прованском районе

- доступ 24/7
- полный арендный бизнес
- 100% включение
- арендаторы стабильные
- здание в собственности 520 м²
- парковка на 30 машиномест
- теплые подпольные пути
- вода, отопление, канализация общедорожная
- мощность 50 кВт
- видеонаблюдение
- пожарная охрана

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

- Просмотрите условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраните фильтры в токен или войдите, чтобы
- Доступ к объявлению с любого устройства
- ✓ Настроено уведомление в избранное

877 м² 4 этажа
Паллада Элитность

Предлагаю удачно стоящее здание 4-этажное здание с арендаторами в Прованском районе

- доступ 24/7
- полный арендный бизнес
- 100% включение
- арендаторы стабильные
- здание в собственности 520 м²
- парковка на 30 машиномест
- теплые подпольные пути
- вода, отопление, канализация общедорожная
- мощность 50 кВт
- видеонаблюдение
- пожарная охрана

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

- Просмотрите условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраните фильтры в токен или войдите, чтобы
- Доступ к объявлению с любого устройства
- ✓ Настроено уведомление в избранное

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/270970121/

Здание, 4 210 м²
Татарстан, уезд, Казань, ул. Правительский, ул. Паруса Паруса, 7Б

200 000 000 Р
+7 958 722-44-57

4 210 м² 5 этажей
Площадь Этажность

Продается высококачественный готовый комплекс площадью 4 210 м².
Отель "Спринг" расположен по адресу улицы Паруса Паруса 7Б.
Здание 2012 года постройки, в отличном состоянии, расположено на земельном участке 3 454 м², земле в собственности.

Агентство Регионального Развития
Казань
Продажа
Детальнее о объекте по телефону: +7 958 722-44-57
Без комиссии

КIA Sportage выгода 795 900р. - Платёж 10 724 Р/мес.
Хотите купить KIA? Мы поможем подобрать идеальный вариант. Смотрите сейчас!

Купить квартиру на берегу Оби в Новосибирске
Новая жилая в старом центре города. Панорамный вид на реку и город. Класс: Комфорт!

4 210 м² 5 этажей
Площадь Этажность

Продается высококачественный готовый комплекс площадью 4 210 м².
Отель "Спринг" расположен по адресу улицы Паруса Паруса 7Б.
Здание 2012 года постройки, в отличном состоянии, расположено на земельном участке 3 454 м², земле в собственности.
Эксплуатация 5 этажей: 11 номеров на этаже, 1 этаж служебный.
В отеле расположены: 22 уютных номера, отличная ступень комфорта.
Панорамный обзор с ресторана, конференц-зал, кафе с кухней для посетителей.
Все коммуникации проведены и функционируют.
Системная охрана на 50 автомобилей.
Рядом находится: старинный комплекс "Пулга", Казанский государственный аграрный университет, РИЭ, ДРЭС, парковое пространство Бирюзово овраг, современные жилые комплексы, парк Восточный Кабан, автобусная станция Паруса 2, улицы Паруса Паруса, Ваши Тренинги, проспект Глобал, Оренбургский тракт, Федеральная школа.
Одним из преимуществ в покупке данного комплекса является возможность купить без первоначального взноса.
Правду комплектуются документами с юридической экспертизой объекта!

Отдаете вопросы по объявлению?
Покажите владельцу объявление и укажите необходимые изменения.

200 000 000 Р
+7 958 722-44-57

КIA Sportage выгода 795 900р. - Платёж 10 724 Р/мес.
Хотите купить KIA? Мы поможем подобрать идеальный вариант. Смотрите сейчас!

Купить квартиру на берегу Оби в Новосибирске
Новая жилая в старом центре города. Панорамный вид на реку и город. Класс: Комфорт!

Фотографии объекта оценки





178609

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.03.2021, поступившего на рассмотрение 23.03.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| | | | |
|--------------------------|--|--|--|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |

| | | | |
|--------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 8 |
|--------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|

| | |
|--|------------------|
| 23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26660980 | |
| Кадастровый номер: | 16:50:080215:107 |
| Номер кадастрового квартала: | 16:50:080215 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 22.02.2011 |

| | |
|---|---|
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 15267; Инвентарный номер 92:401:002:000084020 12.12.2011 Отделение по г.Казани филиала ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16:50:000000:0:18811 22.02.2011 Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Условный номер 16-16-01/062/2007-107 |
| Местоположение: | Республика Татарстан, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д. 10 |
| Площадь: | 1310.6 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | Здание |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 3, в том числе подземных 1 |
| Материал наружных стен: | Кирпичные |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 1960 |
| Год завершения строительства: | 1960 |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 50870899.68 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 16:50:080215:60 |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | данные отсутствуют |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса: | данные отсутствуют |

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ
г. Казань, ул. Кулагина, д. 1



| | |
|-------------------------------|---|
| Полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |
| | СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП |
| | Сертификат: 67316974704510387601188718879677818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021 |

УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
Инициалы, фамилия ИЛЬШАТОВНА

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.
И. Маф

| | | | |
|---|---|-------------------|-------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 8 |
| 23 марта 2021 г. № КУВИ-002/2021-26660980 | | | |
| Кадастровый номер: | 16:50:080215:107 | | |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о кадастровом инженере: | данные отсутствуют | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | | |
| Особые отметки: | Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с площадью: 1319.7 кв.м. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют. | | |
| Получатель выписки: | Зайка Вячеслав Юрьевич | | |



полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

М.П.
Сертификат: 673169747045108897601188718879677818855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань, ул. Кулагина, д. 1

Уполномоченный сотрудник
Мария Ильшатовна

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.

И. Маф

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

Раздел 2 Лист 3

| | | | |
|---|--|---|---|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 8 |
| 23 марта 2021 г. № КУВИ-002/2021-26660980 | | | |
| Кадастровый номер: | | 16:50:080215:107 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность 16-16-01/243/2010-341 23.08.2010 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: | не зарегистрировано | |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 4.1 вид: | Доверительное управление | |
| | дата государственной регистрации: | 23.03.2021 07:36:54 | |
| | номер государственной регистрации: | 16:50:080215:107-16/203/2021-2 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 22.03.2021 по 25.02.2024 | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРОСТОР ИНВЕСТ" ДУ ЗПИФ недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости", ИНН: 7707423596 | |



полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

М.П.
Сертификат: 673169747045106897601188718879677818855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань, ул. Кулагина, д. 1

Уполномоченный сотрудник

Инициалы, Фамилия ИЛЬМАТОВА

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.

| | | | |
|---|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 8 |
| 23 марта 2021 г. № КУВИ-002/2021-26660980 | | | |
| Кадастровый номер: | | 16:50:080215:107 | |

| | |
|--|---|
| основание государственной регистрации: | <p>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 18.01.2021 № А-НФ-640</p> <p>Изменения и дополнения №9 в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" от 08.02.2021 № 1423-94156702-9</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" под управлением ООО "Управляющая компания "Горизонт" от 18.06.2009</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" под управлением ООО "Управляющая компания "Горизонт" от 26.01.2010</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" под управлением ООО "Управляющая компания "Горизонт" от 06.05.2010</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" от 21.07.2011</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" от 11.12.2012 № 1427-94156620-4</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" от 09.11.2012</p> <p>Договор о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 15.10.2012, номер государственной регистрации: 16-16-15/032/2012-249</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Анкор-фонд недвижимости" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Горизонт" от 05.05.2009 № 05052009</p> |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа | данные отсутствуют |

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ
Г. КАЗАНЬ, УЛ. КУЛАГИНА, Д. 1

Уполномоченный сотрудник
Мархлин Илья Владимирович

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.




полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

М.П.
Сертификат: 673169747045106697601188718379677818855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

| | | | |
|--|--|--------------------------|-------------------------|
| Здание | | вид объекта недвижимости | |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 8 |
| 23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26660980 | | | |
| Кадастровый номер: | | 16:50:080215:107 | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют | |
| 10 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют | |



Исключено наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

М.П.
Сертификат: 673169747045103897601188718879677818855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ ЗРТ
Г. КАЗАНЬ, УЛ. КУЛАГИНА, Д. 1

Уполномоченный сотрудник
МАРХАБИЛ, ФИЛИЯ ИЛЬШАТОВА
инициалы, фамилия

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.

И. Мухоморова

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

| | | | |
|--|-----------------------------|-------------------|-------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5.1 | Всего листов раздела 5.1: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 8 |
| 23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26660980 | | | |
| Кадастровый номер: | | 16:50:080215:107 | |

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости

| Номер точки | Координаты, м | | Радиус, м | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м | |
|-------------|---------------|------------|-----------|---|--------------------|--------------------|
| | X | Y | | | N1 | N2 |
| | 2 | 3 | | | 4 | 5 |
| 1 | 470647.34 | 1306608.42 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 2 | 470647.34 | 1306611.56 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 3 | 470650.22 | 1306611.56 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 4 | 470650.22 | 1306618.63 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 5 | 470647.34 | 1306618.63 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 6 | 470647.34 | 1306628.57 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 7 | 470650.41 | 1306628.57 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 8 | 470650.41 | 1306636.13 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 9 | 470634.01 | 1306636.13 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 10 | 470634.01 | 1306608.42 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 11 | 470647.34 | 1306608.42 | - | 0.1 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

| | |
|---|--------------------|
| Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м | данные отсутствуют |
| Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м | данные отсутствуют |



полное наименование должности

| |
|--|
| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |
| СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП |
| М.П. Сертификат: 673169747045108897601188718879677818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021 |

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань, ул. Кулагина, д. 1

Уполномоченный сотрудник
Инициалы, фамилия ИЛЬШАТОВА

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.
Ильшатова

| | | | |
|--|-----------------------------|-------------------|-------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 5.1 | Всего листов раздела 5.1: 2 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 8 |
| 23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26660980 | | | |
| Кадастровый номер: | | 16:50:080215:107 | |

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства Система координат МСК-16

| Номера характерных точек контура | Координаты, м | | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м | Глубина, высота, м | | Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|---|--------------------|--------------------|---|
| | X | Y | | H1 | H2 | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |



полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

М.П.
Сертификат: 673169747045104897601188718679677818855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ
Г. КАЗАНЬ, УЛ. КУЛАГИНА, Д. 1

Уполномоченный сотрудник
МАРУБИНА Диля М.П.ШАТОВА
инициалы, фамилия

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.

Handwritten signature in blue ink.

178655

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.03.2021, поступившего на рассмотрение 23.03.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| | | | |
|--|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 5 | Всего листов выписки: 8 |
| 23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26661064 | | | |
| Кадастровый номер: | 16:50:080215:60 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 16:50:080215 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 25.03.2005 | | |

| | |
|--|---|
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Местоположение: | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Приволжский район, ул Владимира Кулагина, участок 10. |
| Площадь: | 1425 +/- 13.21 |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 6811585.5 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 16:50:080215:107 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | 16:50:080215:55 |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Виды разрешенного использования: | под здания и сооружения автотранспортного предприятия; для иных видов жилой застройки |
| Сведения о кадастровом инженерере: | данные отсутствуют |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны: | данные отсутствуют |

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ
Г. КАЗАНЬ, УЛ. КУЛАГИНА, Д. 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Уполномоченный сотрудник
Мархин Д.А. фамилия



полное наименование должности

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

М.П.
Сертификат: 673169747045104837601138718379677818855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.

J. Ioff

| | | | |
|---|---|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 2 | Всего разделов: 5 | Всего листов выписки: 8 |
| 23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26661064 | | | |
| Кадастровый номер: | | 16:50:080215:60 | |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории: | данные отсутствуют | | |
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | данные отсутствуют | | |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: | данные отсутствуют | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | | |
| Особые отметки: | Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(-ами) разрешенного использования: для иных видов жилой застройки Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют. | | |
| Получатель выписки: | Заика Вячеслав Юрьевич | | |

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань, ул. Кулагина, д. 1Уполномоченный сотрудник
Инициалы, Фамилия ИЛЬШАТОВНАВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.

И.Ильшатова



полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

М.П.
Сертификат: 673169747045104897601188718879677818855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

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

Раздел 2 Лист 3

| | | | |
|--|--|---|---|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 5 | Всего листов выписки: 8 |
| 23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26661064 | | | |
| Кадастровый номер: | | 16:50:080215:60 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Общая долевая собственность 16-16-01/243/2010-342 23.08.2010 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: | не зарегистрировано | |
| 4 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| 4.1 | вид: | Доверительное управление | |
| | дата государственной регистрации: | 23.03.2021 07:36:54 | |
| | номер государственной регистрации: | 16:50:080215:60-16/203/2021-2 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Срок действия с 22.03.2021 по 25.02.2024 | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ПРОСТОР ИНВЕСТ" ДУ ЗПИФ недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости", ИНН: 1435126890 | |



полное наименование должности

| |
|--|
| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |
| СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП |
| М.П. Сертификат: 673169747045103897601188718879677818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021 |

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ
Г. КАЗАНЬ, УЛ. КУЛАГИНА, Д. 1

Уполномоченный сотрудник
Инициалы, фамилия МАТУШКИНА ИЛЬШАТОВНА

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.

Ильшатовна

| | | | |
|---|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 5 | Всего листов выписки: 8 |
| 23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26661064 | | | |
| Кадастровый номер: | | 16:50:080215:60 | |

| | | |
|---|---|--|
| | основание государственной регистрации: | <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "АНКОР-фонд недвижимости" под управлением ООО "УК "Горизонт" от 21.07.2011 № 1423-94156702-4</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" под управлением ООО "Управляющая компания "Горизонт" от 06.05.2010</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "АНКОР-фонд недвижимости" под управлением ООО "УК "Горизонт" от 18.06.2009 № 1423-94156702-1</p> <p>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Анкор-фонд недвижимости" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Горизонт" от 05.05.2009 № 05052009</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" от 09.11.2012</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления ЗПИФН "АНКОР-фонд недвижимости" под управлением ООО "УК "Горизонт" от 26.01.2010 № 1423-94156702-2</p> <p>Изменения в Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости "Анкор-фонд недвижимости" от 11.12.2012 № 1423-94156702-5</p> <p>Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АНКОР-фонд недвижимости" от 11.12.2012 № 1427-94156620-4</p> <p>Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 18.01.2021 № А-НФ-640</p> |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| 5 | Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ
Г. КАЗАНЬ, УЛ. КУЛАГИНА, Д. 1Уполномоченный сотрудник
МАРХАТУНА ДИЛЛА ИЛЬШАТОВНА
инициалы, фамилияВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.

И. Мещеряков



полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 673169747045108857601188718879677818855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

| | |
|--|--|
| Земельный участок | |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 |
| Всего разделов: 5 | |
| Всего листов выписки: 8 | |
| 23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26661064 | |
| Кадастровый номер: | 16:50:080215:60 |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: |
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: |
| 9 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: |
| 10 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: |
| 11 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: |

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань, ул. Кулагина, д. 1Уполномоченный сотрудник
инициалы, фамилия
МАРХАНОВ Д.Ф. ДИЛЬШАТОВНАВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.

И. Маф



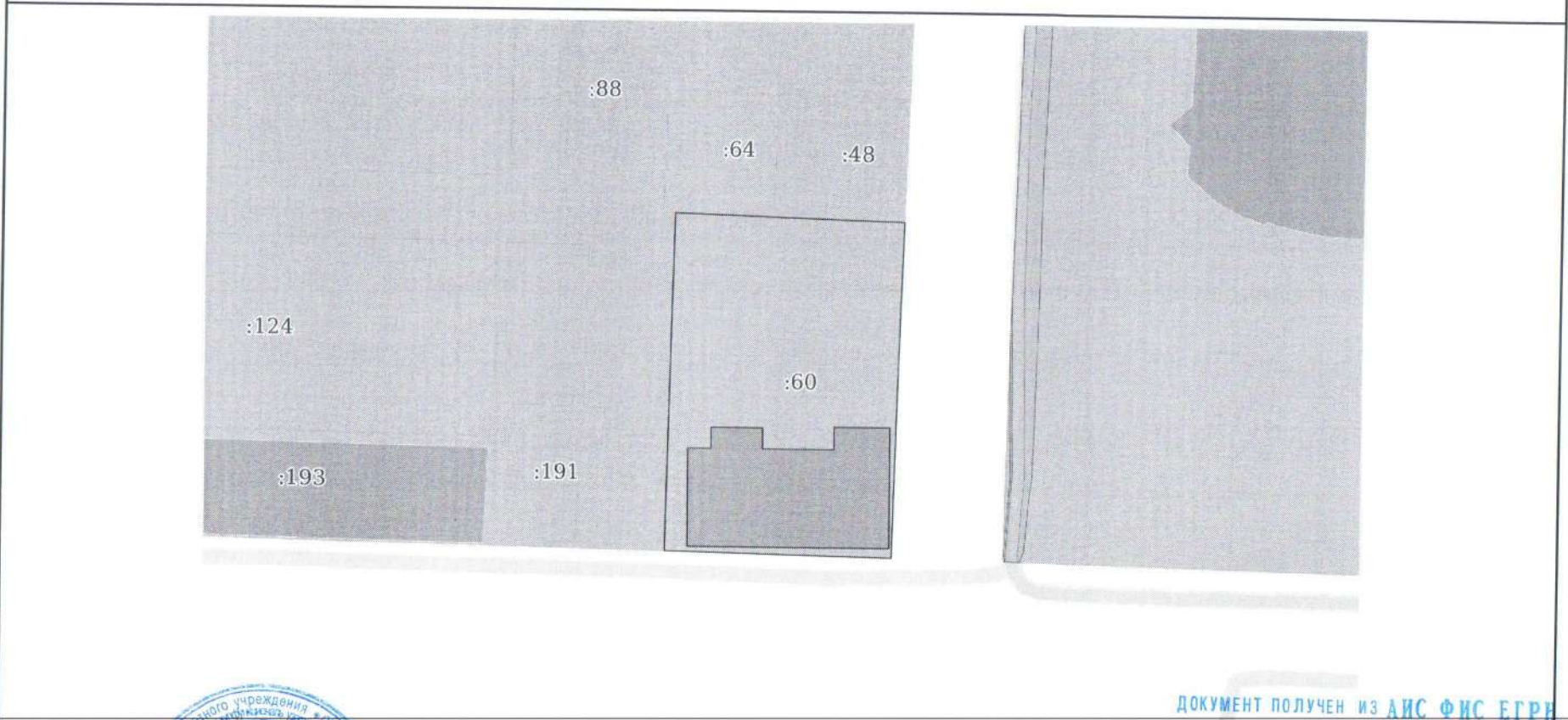
| | |
|-------------------------------|--|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |
| | СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП |
| | Сертификат: 673169747045100897601188718879677818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021 |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|--|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 5 | Всего листов выписки: 8 |
| 23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26661064 | | | |
| Кадастровый номер: | | 16:50:080215:60 | |

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:200

Условные обозначения:



Полное наименование должности

Документ подписан
Электронной подписью

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

М.П.

Сертификат: 673169747045108891601188718679677816855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОЦ В РТ
Г. КАЗАНЬ, УЛ. КУЛАГИНА, Д. 1

Уполномоченный сотрудник
Инициалы, фамилия
Ильшатова

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.

Ильшатова

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

| | | | |
|--|-----------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3.1 | Всего листов раздела 3.1: 1 | Всего разделов: 5 | Всего листов выписки: 8 |
| 23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26661064 | | | |
| Кадастровый номер: | | 16:50:080215:60 | |

| Описание местоположения границ земельного участка | | | | | | | |
|---|-------------|----------|-------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---|
| № п/п | Номер точки | | Дирекционный угол | Горизонтальное проложение, м | Описание закрепления на местности | Кадастровые номера смежных участков | Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков |
| | начальная | конечная | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 1.1.1 | 1.1.2 | 181°46.2' | 28.17 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 2 | 1.1.2 | 1.1.3 | 181°38.9' | 17.38 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 3 | 1.1.3 | 1.1.4 | 271°12.1' | 31.0 | данные отсутствуют | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 4 | 1.1.4 | 1.1.5 | 1°12.7' | 45.85 | данные отсутствуют | 16:50:080215:88 | данные отсутствуют |
| 5 | 1.1.5 | 1.1.6 | 91°45.2' | 13.41 | данные отсутствуют | 16:50:080215:64 | данные отсутствуют |
| 6 | 1.1.6 | 1.1.1 | 91°45.1' | 18.0 | данные отсутствуют | 16:50:080215:48 | Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Максимова, д.18 |



Имя, отчество, наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

М.П.

Сертификат: 673169747045108897601138718879677818855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань, ул. Кулагина, д.1

Уполномоченный сотрудник
Мария Ильшатовна

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.
И. Маша

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

| | | | |
|--|-----------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2: 1 | Всего разделов: 5 | Всего листов выписки: 8 |
| 23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26661064 | | | |
| Кадастровый номер: | | 16:50:080215:60 | |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
|--|---------------|------------|-----------------------------------|---|
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| | 2 | 3 | | |
| Система координат МСК-16 | | | | 4 |
| 1 | 470678.24 | 1306637.83 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 2 | 470678.79 | 1306619.84 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 3 | 470679.2 | 1306606.44 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 4 | 470633.36 | 1306605.47 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 5 | 470632.71 | 1306636.46 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 6 | 470650.08 | 1306636.96 | Закрепление отсутствует | 0.1 |
| 7 | 470678.24 | 1306637.83 | Закрепление отсутствует | 0.1 |



полное наименование должности

| |
|--|
| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ |
| СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП |
| М.П. Сертификат: 673169747045104857601138718879677818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021 |

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ
Г. КАЗАНЬ, УЛ. КУЛАГИНА, Д.1

Уполномоченный сотрудник
Инициалы, фамилия
МАРГАРИТА ВЛАДИМИРОВНА ПЫШАТОВА

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.

Handwritten signature

АКТ
осмотра нежилого здания, составляющего имущество
Закрытый паевой инвестиционный
фонд недвижимости «АНКОР - фонд недвижимости»

г. Казань,
ул. Кулагина, д.10

«13» апреля 2021 года
10.15 – 11:47 часов

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «АНКОР - фонд недвижимости», в лице Заместителя генерального директора по эксплуатации недвижимости Занки Вячеслава Юрьевича, действующего на основании Доверенности №29 от 09.04.2021г.,

Эксперт Договорного Холдинга Сети «СОЭКС» Автономная Некоммерческая Организация «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» Торгово-промышленной палаты Российской Федерации Шубин Владислав Борисович, действующий на основании удостоверения №026-037-054 от 28.04.2007,

Общество с ограниченной ответственностью Региональный центр «Профоценка», в лице представителя Аюпова Артура Динаровича, действующего на основании доверенности б/н от 12.04.2021г.,

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ»: НЕ ЯВИЛИСЬ, оповещены о проведении осмотра, произвели совместный осмотр нежилого здания по адресу Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Владимира Кулагина, д.10, кадастровый номер 16:50:080215:107 (далее – Объект), переданного по Акту приема-передачи от 29.03.2021г. от ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» к ООО «УК «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНКОР - фонд недвижимости», с целью фиксации состояния и недостатков здания.

В ходе осмотра выявлено следующее состояние объекта и его систем:

- 1) Здание 2-х этажное, с мансардным этажом, общей площадью 1310,6 кв.м. (согласно правоустанавливающим документам), с кад.№ 16:50:080215:107. Расположено на 1й линии по ул. Кулагина, на земельном участке с кад.№ 16:50:080215:60, общей площадью 1425 кв.м.

По периметру фасад здания выполнен из вентилируемых фасадов. Окна здания пластиковые (ПВХ). Кровля выполнена из профнастила шоколадного цвета.

На момент осмотра здание не используется по назначению.

Территория здания огорожена. На территории имеется будка охраны.

По внешнему осмотру обнаружено:

- 1.1. По периметру кровли отсутствует водоотведение, отливы дождевой воды, отсутствуют снегозадержатели.
- 1.2. Защитное арочное покрытие приямка со стороны проезжей части ул. Кулагина, выполнено из сотового поликарбоната. Имеет многочисленные повреждения, сквозные дыры. Предполагаемая причина повреждение- сход снежного покрова с кровли здания.
- 1.3. По периметру отмостки защитного арочного покрытия имеются щели, через указанные щели дождевая и талая вода проникает в щебеночный слой отмостки.
- 1.4. Местами, по периметру здания обнаружены визуальнo отрицательные наклоны отмостки. Местами дождевая и талая вода проникает под фундамент здания.
- 1.5. Обнаружены следы замачивания стен приямков. Обнаружены многочисленные трещины шириной более 2мм по стенам приямков.
- 1.6. По периметру вентилируемого фасада обнаружены повреждения фасадным керамогранитных плиток в количестве 26 штук.
- 1.7. У приямка со стороны земельного участка (парковки) отсутствует защитное арочное покрытие. Через указанный приямок попадает дождевая и талая вода в подвал здания.

- 1.8. Поверхность кровли здания частично повреждена. Имеются щели между листами профнастила, замки листов профнастила повреждены.
- 1.9. Единственный водоотлив монтирован у крыльца с правой стороны здания. Указанный водоотлив поврежден, не выполняет функции.
- 1.10. По периметру здания обнаружены многочисленные очаги распространения мха, лужи, точки сбора дождевой и талой воды.
- 1.11. Основание правого крыльца (входная группа) повреждено. Имеет горизонтальные продольные трещины с разрывом выше 4 мм. Обнаружено разрушение конструктивных элементов крыльца, в том числе разрушение лестницы и лестничных ступеней.
- 1.12. Основание левого крыльца (входной группы) повреждено. Имеются многочисленные трещины, повреждения, разрушение кирпичной кладки.
- 1.13. У крайнего входа в подвал с правой стороны фасада обнаружено скопление талой воды.
- 1.14. По периметру здания, на уличных подоконниках/отливах оконных проемов обнаружены многочисленные прогибы металлического основания.
- 1.15. Система водоснабжения здания отключено. Со слов ООО «УК Простор Инвест» находится в нерабочем состоянии в связи с разморозкой системы водоснабжения здания.

2) Подвальное помещение здания.

Пол- кафельная плитка.

Стены- окраска по штукатурке.

Потолок- потолочная система типа Армстронг.

В помещениях имеется система отопления, электроснабжения, система пожарной безопасности.

В результате осмотра обнаружено:

- 2.1. по всей площади подвального помещения на полу имеется слой талой воды высотой 30 см.
- 2.2. В подвальном помещении повышенная влажность.
- 2.3. На всей площади стен подвального помещения обнаружены повреждения от влаги, облупление краски, штукатурки. Многочисленные очаги распространения плесени.
- 2.4. Межкомнатные двери отсутствуют, сняты с петель. Обнаружено разбухание дверных коробок.
- 2.5. По всему периметру помещения обнаружены на стенах следы подтопления на уровне 70 см от пола.
- 2.6. Потолок типа Армстронг разрушен, большая часть потолочных плит разбухла, и не пригодна для использования.
- 2.7. Комиссия в рамках техники безопасности, при наличии слоя воды по полу помещения, не имела возможности проверки электропроводки, розеток, размещенных в подвальном помещении здания. Уровень размещения розеток находится ниже уровня следов подтопления.
- 2.8. Частично отсутствуют радиаторы отопления в количестве 6 шт.
- 2.9. В подвальном помещении размещены 2 (два) пеллетных котла. В рамках соблюдения техники безопасности комиссия не имела возможности рабочего запуска котлов. Со слов представителя ООО «УК Простор Инвест» 1 (один) котел находится в рабочем состоянии. 1(один) котел разукomплектован и находится в нерабочем состоянии.
3. Лестничные марши здания (1,2 этажи + мансардный этаж) в количестве 2 (две) шт. Левая и правая части.
- 3.1. В левой части лестничного марша (1,2 этажи +мансардный этаж) обнаружено:

Система отопления повреждена в результате заморозки. Имеются многочисленные следы прорыва труб, радиаторов отопления. Обнаружены многочисленные сломы фитингов и креплений системы отопления. Система отопления полностью в нерабочем состоянии. Имеется значительный износ обоев стен (под покраску). На стенах обнаружены многочисленные желтые пятна, разводы, следы разрывов системы отопления, демонтаж технических окон по ГКЛ стен.

3.2. В правой части лестничного марша (1,2 этажи + мансардный этаж) обнаружено:

Полностью разморожены системы отопления. Имеются многочисленные следы прорыва труб, радиаторов отопления. Обнаружены многочисленные сломы фитингов и креплений системы отопления. Система отопления полностью в нерабочем состоянии.

Имеется значительный износ обоев стен (под покраску). На стенах обнаружены многочисленные желтые пятна, разводы, следы разрывов системы отопления, демонтаж технических окон по ГКЛ стен.

ГКЛ листы стен разошлись в стыках, имеются многочисленные повреждения, разрывы.

4. Внутренняя отделка помещений:

4.1. Внутренняя отделка помещений 1го этажа:

Пол- в коридоре кафельная плитка. В 2х технических помещениях на полу кафельная плитка.

В нежилых помещениях первого этажа на полу линолеум.

Стены: Обои под покраску по штукатурке стен.

Потолок: Потолочная система типа Армстронг.

На входе в этаж размещена металлическая дверь с замком.

Межкомнатные двери- деревянные.

Внутренняя отделка помещений 1го этажа требует проведения косметического ремонта.

В результате осмотра обнаружено:

Отсутствует радиатор отопления в кол-ве 1 шт.

В коридоре 1го этажа отсутствует потолочная система типа Армстронг размерами 2,2x1,5 метров.

Частично отсутствуют датчики пожарной сигнализации.

Система отопления повреждена в результате заморозки.

На обоях стен многочисленные эксплуатационные повреждения, износ. Имеются пятна, желтые разводы, грязь. У санузла на обоях стен обнаружены разбухания от влаги, отслоения обоев.

Дверные коробки имеют следы эксплуатации, потертости, повреждения порогов.

4.2. Внутренняя отделка помещений 2го этажа:

Пол- в коридоре кафельная плитка.

В нежилых помещениях второго этажа на полу линолеум.

Стены: Обои под покраску по штукатурке стен.

Потолок: Потолочная система типа Армстронг.

На входе в этаж размещена металлическая дверь с замком.

Межкомнатные двери- деревянные.

Внутренняя отделка помещений 2го этажа требует проведения косметического ремонта.

В результате осмотра обнаружено:

В помещениях частично отсутствует потолочная система типа Армстронг.

На обоях стен многочисленные эксплуатационные повреждения, износ. Имеются пятна, **желтые разводы, грязь.**

Дверные коробки имеют следы эксплуатации, потертости, повреждения порогов. На 2 (двух) дверных панелях обнаружены вздутия поверхности, облупление слоя.

Частично отсутствуют датчики пожарной сигнализации.

Система отопления повреждена в результате заморозки.

4.3. Внутренняя отделка помещений мансардного этажа:

Пол- в коридоре кафельная плитка.

В нежилых помещениях мансардного этажа на полу линолеум.

Стены: Обои под покраску по ГКЛ листам стен.

Потолок: Потолочная система типа Армстронг.

На входе в этаж размещена металлическая дверь с замком.

Межкомнатные двери- деревянные.

Внутренняя отделка помещений мансардного этажа требует проведения косметического ремонта.

В результате осмотра обнаружено:

В помещениях частично отсутствует потолочная система типа Армстронг.

На обоях стен многочисленные эксплуатационные повреждения, износ. Имеются пятна, желтые разводы, грязь.

Дверные коробки имеют следы эксплуатации, потертости, повреждения порогов.

На потолочных плитках типа Армстронг обнаружены желтые пятна и разводы, свидетельствующие о подтекании воды с кровли здания.

В потолке мансардного этажа в местах размещения 2(двух) вентиляционных труб обнаружены следы подтеков, желтые пятна и разводы с кровли здания.

Частично отсутствуют датчики пожарной сигнализации.

Система отопления повреждена в результате заморозки.

В ходе проведения осмотра здания проводилась фотосъемка на камеру Nikon D600.


Примечание:

Настоящий акт составлен в 4-х идентичных экземплярах.

Подписи лиц, участвовавших в осмотре Объекта:

От ООО «УК «Простор Инвест»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «АНКОР-фонд недвижимости»

 /Заика В.Ю./

От ООО Региональный центр «Профоценка»

 /Аюпов А.Д./

Эксперт Договорного Холдинга Сети «СОЭКС» Автономная Некоммерческая Организация «СОЮЗЭКСПЕРТИЗА» Торгово-промышленной палаты Российской Федерации

 /Шубин В.Б./

От ООО «УК «АК БАРС КАПИТАЛ»

*Не является
Данным образом отпущены.*