



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР
«ПРОФОЦЕНКА»

634050, г. Томск, ул. Беленца д. 11/1 под.1 оф.2. тел. (8-3822) 51-22-03 e-mail: gvozdevmn@gmail.com www.профоценка.рф

ОТЧЕТ № 5775-РЦ

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

Дата оценки: 14.10.2021 г.

Дата составления отчета: 14.10.2021 г.

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

Оценщик: ООО РЦ "Профоценка"

2021 год

Сопроводительное письмо к отчету

14.10.2021 г.

Заключение о стоимости

Настоящее заключение 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, членом которой состоит Оценщик, подписавший настоящий Отчет.

Рыночная стоимость нежилого здания, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д. 10, по состоянию на 14.10.2021 г., с учетом НДС:

34 215 000 (тридцать четыре миллиона двести пятнадцать тысяч) рублей, в том числе НДС 20% 5 029 167 (пять миллионов двадцать девять тысяч сто шестьдесят семь) рублей

В том числе стоимость земельного участка составляет: 4 040 000 руб.

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 раздельно, 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>	<i>8</i>
РАЗДЕЛ 4. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	9
РАЗДЕЛ 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
5.1 ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ	15
5.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
РАЗДЕЛ 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	19
6.1. АНАЛИЗ ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ В РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ АВГУСТ – СЕНТЯБРЬ 2021 ГОДА	19
6.2. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН И ПРИВОЛЖСКОГО РАЙОНА Г. КАЗАНЬ.....	24
6.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.	26
6.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	26
6.5. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ И ЗДАНИЙ	28
РАЗДЕЛ 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	29
РАЗДЕЛ 8. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	30
РАЗДЕЛ 9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	34
<i>9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....</i>	<i>34</i>
РАЗДЕЛ 10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА...	35
РАЗДЕЛ 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	40
11.1. СОГЛАСОВАНИЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	40
РАЗДЕЛ 12. СЕРТИФИКАЦИЯ.....	41
РАЗДЕЛ 13. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	42
РАЗДЕЛ 14. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО 3, П. 9).....	43

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.			
Подход	Стоимость по подходу, руб.	Вес при согласовании	Стоимость с учетом веса
Затратный подход, руб.	Не применялся	-	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	34 215 000	1	34 215 000
Доходный подход, руб.	Не применялся	-	Не применялся
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			34 215 000
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.			
Рыночная стоимость, округленно, руб.			34 215 000
Удельный показатель рыночной стоимости, руб. /кв. м площади ОКС			26106
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 15.10.2021 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:

14 октября 2021 г.

9. Срок проведения оценки:

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

07.10.2021 г. – 14.10.2021 г

10. Порядковый номер отчета:

5775-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 (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	13.04.2021 г.
Дата проведения оценки	14.10.2021 г.
Дата составления отчета	14.10.2021 г.
Номер отчета	№ 5775-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 «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО», зарегистрирован в Реестре оценщиков Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» 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 ОАО «АльфаСтрахование» №7391R/776/000579/20 с 23.12.2020 г. по 23.12.2021 г. на сумму 10 000 000 руб.
Данные квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 09808-1 от «31» мая 2021г. 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 ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис - № 7391R/776/000580/20 от 23.12.2020 г., срок действия с 23.12.2020 г. по 22.12.2021 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 «Деловой союз оценщиков», 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

⁴ ФСО-3, п.8д

⁵ ФЗ-135 ст.11, ФСО-3 п.8б

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

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

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 Заданию 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.

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 поверочных к итоговому результату оценки недвижимости.

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

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

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».

⁷ Ф3-135 ст.11

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/>.

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

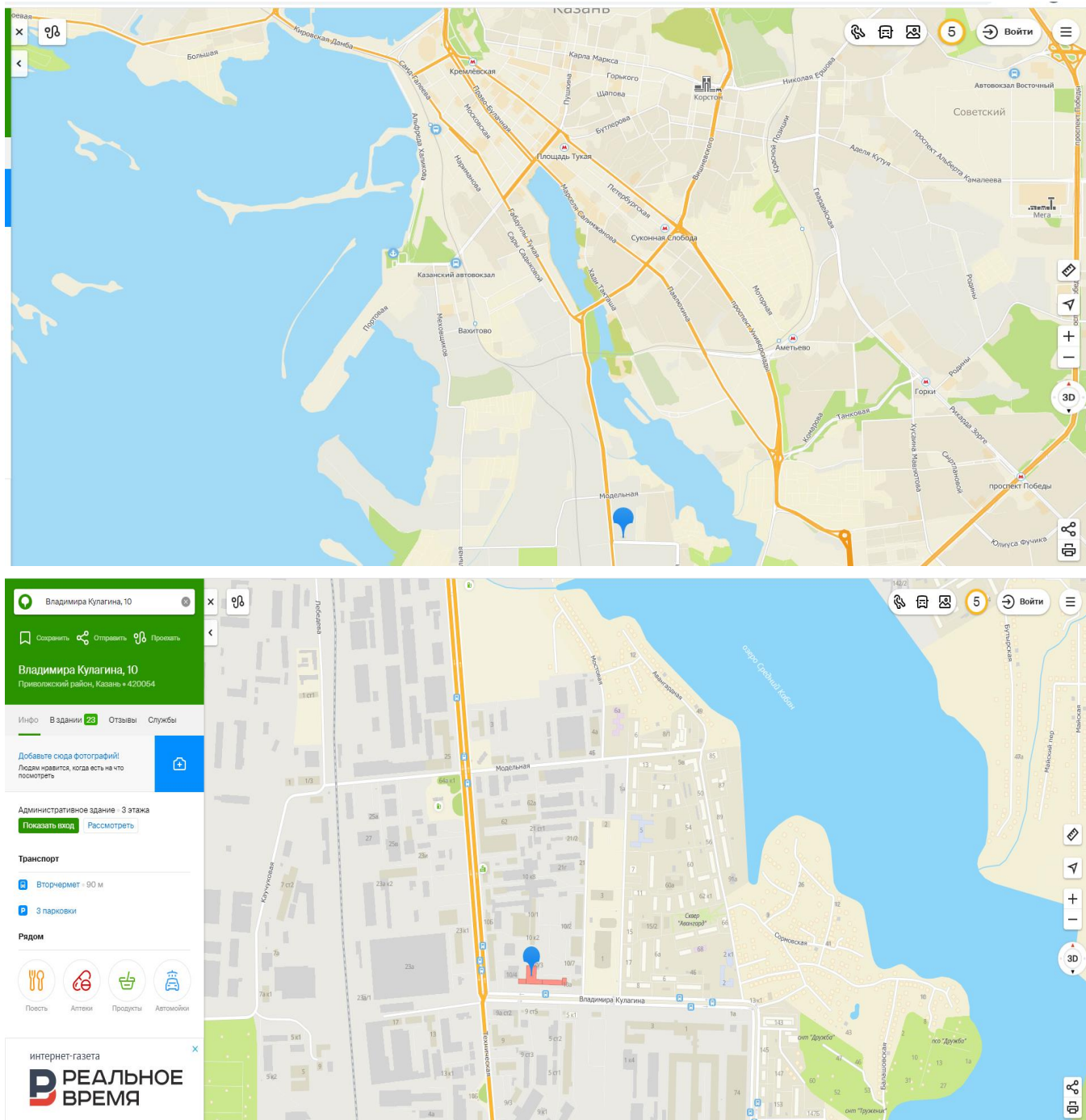


Рисунок.1. Местоположение объекта оценки

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. Попасть 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 выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-26660980 от 23.03.2021г.

- Согласно заключению АО «Бюро технической инвентаризации Республики Татарстан» существует наложение объекта капитального строительства (не принадлежащего заказчику) на земельный участок с кадастровым номером 16:50:080215:60 на площади 188 кв.м.

- По информации заказчика, проводятся работы по установлению сервитута.

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 текущей ситуации в российской экономике Август – сентябрь 2021 года⁹

1. В августе ВВП, по оценке, оставался выше допандемического уровня¹ (+0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП, по оценке, в августе составил 3,7% г/г (к июлю 2019 г.: +0,1%), по итогам января–августа – 4,7% г/г (+1,0% к 8 месяцам 2019 года).

2. В промышленном производстве, строительной и транспортной отраслях продолжилась тенденция к стабилизации, наметившаяся в июле (в среднем -0,9% м/м SA после -1,8% м/м SA в июле и +3,7% м/м SA в июне). При этом выпуск указанных отраслей по-прежнему уверенно превышает допандемические уровни (+3,6% августе).

3. В августе отрицательный вклад в рост экономики внесло сельское хозяйство: падение выпуска отрасли в годовом выражении составило -10,1% г/г (к уровню 2-летней давности: -6,3%, к допандемическому уровню: -8,6%). На показателях сельского хозяйства отрицательно сказываются более слабые результаты уборочной кампании текущего года. По данным Росстата, показатели сбора зерновых и зернобобовых культур по состоянию на 1 сентября (охватывают все категории хозяйств) были на -9,6% ниже аналогичного периода прошлого года, по картофелю на -6,0%, по овощам на -5,0%. По данным Минсельхоза России (охватывают только сельхозорганизации), по состоянию на 30 сентября показатели сбора зерновых и зернобобовых культур были на -13,6% ниже уровня прошлого года.

4. На потребительском рынке суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг сохранялся выше допандемического уровня (в августе +0,1%, как и в июле), в том числе с учетом уточнения вверх с апреля 2021 г. данных по показателям, характеризующим потребительский спрос². Вместе с тем, по данным Сбериндекса, рост потребительского спроса в августе ускорился до 15,8% г/г после +10,5% в июле (в номинальном выражении), в период с 1 по 26 сентября – до 17,4% г/г. Увеличение потребительской активности в августе–сентябре фиксируется и по данным контрольно-кассовой техники. Поддержку потребительскому спросу в последние два месяца оказывают августовская выплата на детей школьного возраста и сентябрьская выплата пенсионерам и военнослужащим.

5. В августе продолжилось снижение уровня безработицы (по методологии МОТ): до 4,4% от рабочей силы (4,5% в июле, 4,3% в августе 2019 года). Численность занятых в августе оставалась чуть ниже уровня аналогичного месяца 2019 г.: 72,3 млн чел. по сравнению с 72,5 млн человек (август 2020 г.: 70,5 млн человек). Улучшение ситуации на рынке труда сопровождается ростом реальных заработных плат: 2,2% г/г в июле (к июлю 2019 г. +5,2%).

⁹ Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/fd2894cae78af81353998096adb4c7ba/20211001.pdf>

6. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 2 кв. 2021 г. выросли на 11,0% г/г, ко 2 кв. 2019 г. рост составил 5,1%. Поддержку инвестициям оказывал как активный рост сальдированного финансового результата организаций (в 1 полугодии 2021 г. на 44,3% к аналогичному периоду 2019 г., к 1 полугодю 2020 г. рост в 2,6 раза), так и расширение корпоративного кредитования.

7. В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в ВВП. Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт показывает уверенный рост. Одновременно существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (69,7 млрд долл. США в январе–августе 2021 г. по сравнению с 25,3 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 49,3 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

8. Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в августе вырос на 13,7% г/г3 (июль: 13,8% г/г, 2 кв. 2021 г.: 12,5%). Продолжается рост корпоративного (9,6% г/г в августе, 9,8% г/г в июле, 8,9% г/г во 2 кв. 2021 г.) и ипотечного кредитования (27,7% г/г в августе, 28,6% г/г в июле и 27,2% г/г во 2 кв. 2021 г.). Потребительское кредитование в августе выросло на 16,9% г/г (на 16,2% г/г в июле, 13,7% г/г во 2 кв. 2021 года).

9. Расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 9,7% г/г, или +2,5 трлн рублей в январе–августе 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–август они увеличились на 26,8% (или на +6,3 трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе ненефтегазовые – на 21,2% (+4,3 трлн рублей).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.21	авг.21 / авг. 19	июл.21	июл.21 / июл.19	Iкв21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	март.21	фев.21	январ.21	2020	2019
ВВП*	3,7	0,1	4,9*	0,6	10,5	8,9*	11,6*	11,2*	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,6*	-3,0	2,0
Сельское хозяйство	-10,1	-6,3	0,9	5,1	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	4,3
Строительство	6,2	6,5	9,3	8,9	5,8	15,7	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	2,1
Розничная торговля	5,3	4,6	5,1	4,6	23,6	11,0	27,3	35,2	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	1,9
Платные услуги населению	15,1	-0,8	23,4	-2,0	52,4	42,2	58,5	58,2	-3,2	4,8	-5,4	-8,9	-14,8	0,6
Общественное питание	18,2	-3,3	31,1	-5,2	102,4	76,1	118,3	119,0	-5,0	3,5	-8,1	-9,8	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,9	1,2	9,3	0,8	10,1	13,1	11,3	6,2	0,5	4,1	-0,6	-2,2	-4,9	0,7
Инвестиции в основной капитал					11,0				2,0				-1,4	2,1
Промышленное производство	4,7	0,5	7,2	1,1	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	6,4	-4,8	12,0	-3,6	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6	3,4
Обрабатывающие производства	3,1	3,9	3,7	3,9	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4	3,6
Реальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	2,2	5,2	5,5	4,9	3,3	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-0,1	-	0,5	1,2	-0,7	0,0	-0,5	0,4	0,9	-4,8	-	-
Номинальная заработная плата														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	8,8	15,8	11,8	11,7	9,5	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,2	-	2,2	1,6	0,1	0,7	1,0	0,7	1,4	-3,9	-	-
Реальные денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	7,7	-	-	-	-3,3	-	-	-	-2,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-	6,8	-	-	-	-3,7	-	-	-	-2,8	1,0
Численность рабочей силы														
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-	0,7	-	0,9	0,9	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-1,0
млн чел.	75,6	-	75,5	-	75,3	75,3	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	75,2	0,0	75,3	-0,1	75,5	75,4	75,5	75,4	75,5	75,4	75,6	75,6	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.21	авг.21 / авг. 19	июл.21	июл.21 / июл.19	Iкв21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	март.21	фев.21	январ.21	2020	2019
Численность занятых														
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	-	2,6	-	2,0	2,4	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-0,8
млн чел.	72,3	-	72,0	-	71,5	71,7	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	71,9
млн чел. (SA)	71,8	-0,1	71,8	-0,3	71,7	71,7	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	-
Численность безработных														
в % к соотв. периоду предыдущего года	-30,2	-	-27,5	-	-16,7	-22,3	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	-5,3
млн чел.	3,4	-	3,4	-	3,7	3,6	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	3,5
млн чел. (SA)	3,5	2,9	3,5	2,9	3,8	3,7	3,8	3,9	4,1	4,0	4,1	4,2	-	-
Уровень занятости														
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	-	59,4	-	59,3	59,4	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	-
Уровень безработицы														
в % к рабочей силе	4,4	-	4,5	-	4,9	4,8	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	4,6
SA	4,6	-	4,7	-	5,0	4,9	5,0	5,1	5,5	5,3	5,5	5,6	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России
*Оценка Минэкономразвития России.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.21	авг.21 / авг.19	июл.21	IIкв21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	март.21	фев.21	январь.21	2020
Промышленное производство	4,7	0,5	7,2	9,7	10,2	11,9	7,2	-1,3	1,6	-3,6	-2,2	-2,1
Добыча полезных ископаемых	6,4	-4,8	12,0	7,6	13,7	12,1	-1,8	-7,0	-4,6	-9,2	-7,4	-6,6
добыча угля	4,6	0,3	4,9	7,2	3,2	10,7	7,9	9,3	12,3	9,1	6,2	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	4,8	-7,7	10,9	5,5	13,0	11,5	-5,9	-9,4	-7,8	-12,0	-8,6	-8,0
добыча металлических руд	0,7	2,8	-0,1	-0,7	-1,4	-0,2	-0,4	-0,2	2,9	-1,5	-2,1	2,5
добыча прочих полезных ископаемых	22,5	-4,1	32,9	55,8	54,9	28,0	95,4	2,4	2,9	13,3	-9,9	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	13,9	10,4	20,8	20,1	16,3	14,8	5,7	1,1	5,1	-9,0	-9,9	3,6
Обрабатывающие производства	3,1	3,9	3,7	11,1	7,6	11,8	14,3	0,9	4,6	-1,9	-0,3	1,4
пищевая промышленность	6,6	9,6	5,8	3,3	2,2	3,9	3,9	0,4	2,1	-0,6	-0,4	2,8
в т.ч.												
пищевые продукты	5,6	7,3	6,0	3,4	2,3	4,5	3,5	-1,1	0,7	-2,3	-1,8	3,1
напитки	13,1	25,7	7,2	2,7	3,9	2,9	1,3	7,3	7,1	9,6	5,0	1,5
табачные изделия	5,5	3,5	-3,9	2,8	-6,1	-4,0	22,0	7,0	14,6	-1,8	8,9	2,4
легкая промышленность	1,8	3,5	-2,4	17,8	6,0	12,1	40,4	4,2	8,2	2,5	1,4	1,2
в т.ч.												
текстильные изделия	2,0	14,9	4,8	15,6	6,0	21,2	20,9	11,7	10,5	14,0	10,7	9,7
одежда	-0,5	-2,3	-10,8	14,5	3,8	1,9	43,3	1,5	7,2	-2,1	-0,8	0,3
кожа и изделия из нее	7,9	-2,5	7,4	31,6	12,0	23,4	70,0	-2,8	6,7	-6,7	-10,4	-12,6
деревообрабатывающий комплекс	9,5	10,0	101,0	15,4	10,9	20,1	16,2	2,6	4,7	1,5	1,5	1,2
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	6,0	3,5	6,3	18,4	9,5	20,4	26,9	3,6	7,2	-1,2	4,6	-1,8
бумага и бумажные изделия	8,4	15,1	10,2	14,3	10,6	20,2	12,4	4,2	4,4	3,3	4,8	4,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	22,9	8,9	19,8	10,9	15,4	18,9	-0,3	-5,5	-1,3	2,5	-18,2	-3,0
производство кокса и нефтепродуктов	5,6	-3,4	4,1	8,1	9,8	9,8	4,8	-7,1	-3,7	-9,5	-8,1	-5,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.21	авг.21 / авг.19	июл.21	IIкв21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	март.21	фев.21	январь.21	2020
химический комплекс	7,7	18,0	5,3	9,7	8,9	10,7	10,1	11,0	7,8	7,5	19,8	9,0
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	4,3	11,1	3,2	8,8	9,6	9,1	7,8	5,7	4,5	3,6	8,9	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	28,8	64,9	16,7	4,1	9,9	3,5	-0,4	40,1	21,2	30,2	82,6	21,9
резиновые и пластмассовые изделия	3,6	10,5	4,3	17,7	5,4	22,9	27,6	8,2	9,7	4,0	11,3	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	6,5	4,4	6,7	14,0	9,5	14,8	19,1	-2,7	1,5	-6,5	-3,9	0,2
металлургический комплекс	-2,1	-3,5	2,1	8,9	4,8	12,4	11,0	-3,6	-3,3	-4,5	-2,9	-0,9
в т.ч.												
металлургия	0,4	-6,9	1,1	2,5	2,0	3,2	2,2	-2,4	-1,7	-3,2	-2,4	-2,6
готовые металлические изделия	-9,6	5,3	5,1	28,6	13,6	40,9	38,0	-7,4	-8,1	-8,6	-4,4	4,5
машиностроительный комплекс	-0,3	6,7	-0,1	27,4	12,2	23,0	58,0	12,1	28,5	0,3	3,8	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	-24,8	-5,6	-8,6	19,8	17,0	5,8	40,6	5,8	13,9	-7,3	12,3	3,4
электрооборудование	-1,4	28,4	4,7	14,0	-1,4	12,3	38,0	6,7	15,6	3,2	-1,3	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	5,5	-15,6	13,7	15,0	7,8	15,9	27,0	2,7	9,7	5,0	-8,8	10,0
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	6,6	16,5	9,8	73,9	30,7	70,9	156,3	15,6	27,0	10,4	6,8	-12,2
прочие транспортные средства и оборудование	11,9	24,2	-7,5	19,4	5,7	17,8	41,6	21,4	53,9	-2,7	4,0	6,6
прочие производства	-2,1	7,1	-4,4	15,5	2,8	17,8	31,3	3,7	15,3	0,8	-8,3	10,9
в т.ч.												
мебель	12,7	24,2	11,0	48,3	22,3	55,7	79,0	21,4	30,0	15,5	18,4	6,8
прочие готовые изделия	-0,8	4,8	-8,5	14,0	-9,6	10,0	59,0	11,2	16,8	14,5	0,7	0,6
ремонт и монтаж машин и оборудования	-5,6	3,7	-7,1	8,5	0,5	10,6	16,3	-1,4	11,8	-4,6	-15,6	13,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,7	3,2	6,8	7,0	8,1	8,1	5,3	8,2	9,3	8,0	7,4	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	12,4	12,7	17,9	30,1	33,5	26,4	30,5	13,4	14,5	10,4	15,2	2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	авг.21	июл.21	IIкв21	июн.21	май.21	апр.21	Iкв21	мар.21	фев.21	январ.21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	68,3	72,8	67,2	71,5	67,0	62,6	60,0	63,9	61,1	54,6	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,6	73,9	74,2	72,5	74,0	76,1	74,3	74,4	74,4	74,2	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	6,50	6,50	5,50	5,50	5,00	5,00	4,50	4,50	4,25	4,25	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		7,7	7,3	7,6	7,2	7,1	7,1	7,0	7,2	7,0	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам	7,8	7,7	7,2	7,1	7,3	7,3	7,2	7,2	7,3	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		5,1	4,6	4,8	4,5	4,5	4,2	4,2	4,3	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % r/r с исключением валютной переоценки)												
Кредит экономике	13,7	13,8	12,5	13,7	12,7	11,1	9,4	8,8	10,1	9,2	8,2	9,8
Кредиты организациям	9,6	9,8	8,9	9,7	9,1	7,9	7,1	5,9	8,3	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	27,7	28,6	27,2	28,9	27,1	25,6	22,4	23,1	22,1	21,7	17,9	22,5
Потребительские кредиты	16,9	16,2	13,7	15,8	14,1	11,3	7,5	7,7	7,4	7,2	12,0	20,9
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % r/r)	6,1	12,9	108,5	81,2	101,8	152,9	43,2	52,0	42,6	29,5	51,0	-2,3

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 жильё 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 жильё, 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

¹⁰ <https://nesiditsa.ru/city/kazan>

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.

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 производстве валового продукта составляет более 40%. В городе построены торговые центры, на территории которых располагаются известные российские и мировые сети: Metro, ИКЕА, М-Видео, Эльдorado, Техносила, Перекресток, Бахэтле и многие другие.

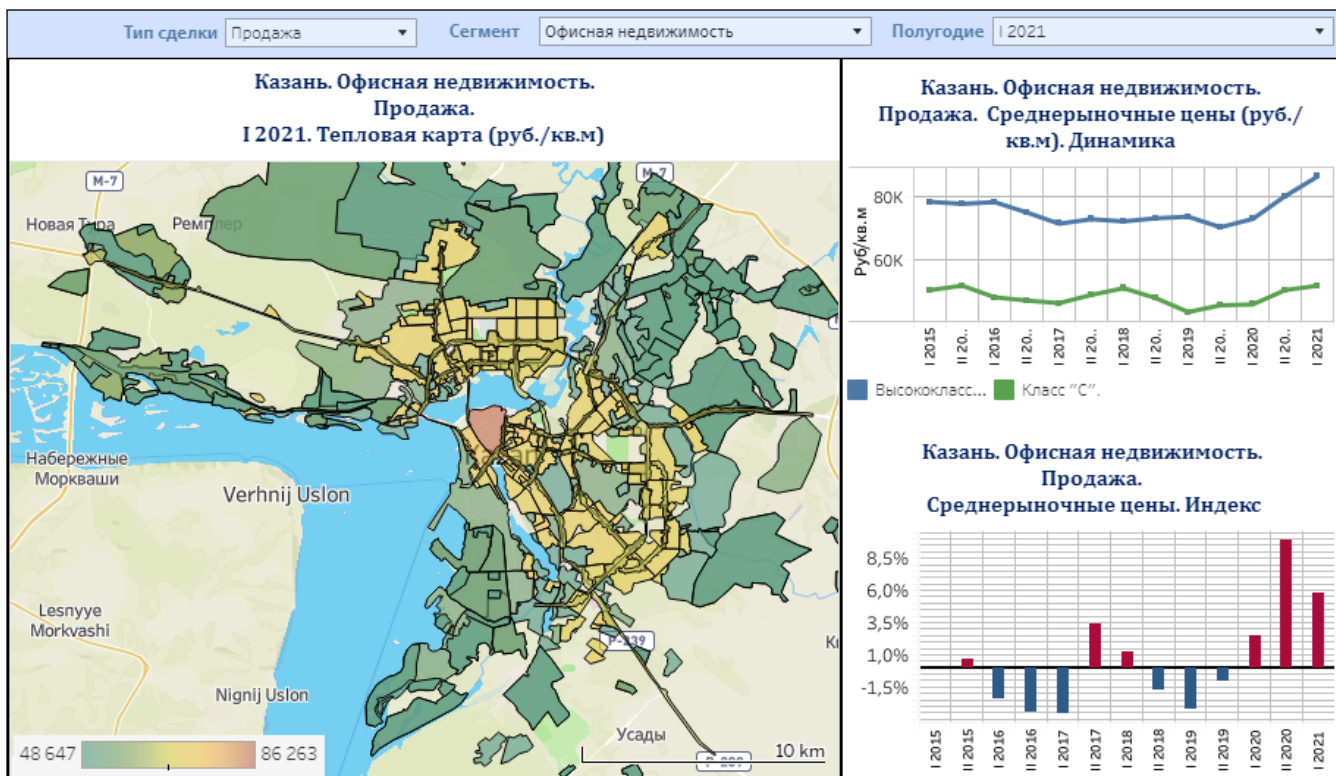
6.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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 офисной недвижимости¹¹

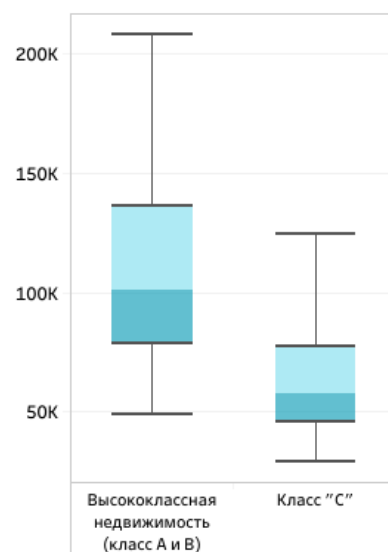


¹¹ <https://irnr.ru/главная/цены-и-ставки/цены-и-ставки-казань/>

**Казань. Офисная недвижимость. Исторический центр города.
Продажа. I 2021.
Среднерыночные цены (руб./кв.м)**

		Среднее	Медиана	Нижняя граница	Верхняя граница
Высококласная недвижимость (класс А и В)	<50 кв.м	151 978	150 725	96 142	207 815
	50-100 кв.м	144 212	143 023	91 229	197 195
	100-500 кв.м	120 590	119 596	76 286	164 895
	500-1000 кв.м	107 215	106 331	67 825	146 606
	1000-3000 кв...	94 380	93 602	59 705	129 054
	3000-5000 кв...	86 398	85 686	54 656	118 140
	5000-9000 кв...	80 358	79 695	50 835	109 881
	>9000 кв.м	77 769	77 128	49 197	106 341
Класс "С"	<50 кв.м	91 112	82 246	57 638	124 586
	50-100 кв.м	86 456	78 044	54 693	118 220
	100-500 кв.м	72 295	65 260	45 734	98 855
	500-1000 кв.м	64 276	58 022	40 661	87 891
	1000-3000 кв...	56 581	51 076	35 794	77 369
	3000-5000 кв...	51 796	46 756	32 766	70 826
	5000-9000 кв...	48 175	43 487	30 476	65 874
	>9000 кв.м	46 623	42 086	29 494	63 752

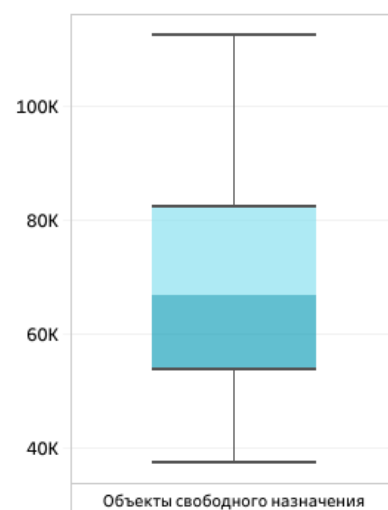
**Казань. Офисная недвижимость
Исторический центр города.
Продажа. I 2021
Среднерыночные цены руб./кв.м.
Распределение**

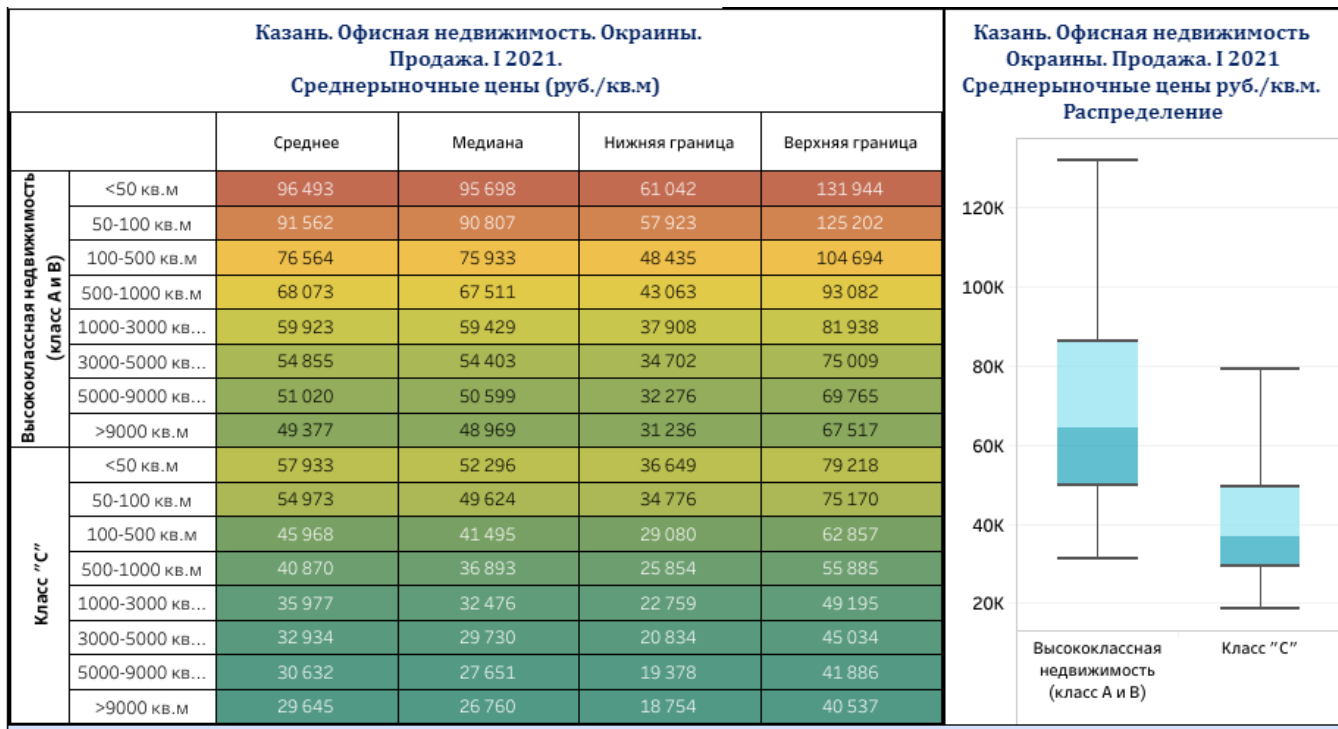


**Казань. ОСН. Центры деловой активности.
Продажа. I 2021.
Среднерыночные цены (руб./кв.м)**

		Среднее	Медиана	Нижняя граница	Верхняя граница
Объекты свободного назначения	<100 кв.м	81 377	76 733	50 322	112 432
	100-250 кв.м	75 724	71 402	46 827	104 621
	250-500 кв.м	68 605	64 690	42 425	94 786
	500-1000 кв.м	62 743	59 162	38 799	86 686
	>1000 кв.м	60 440	56 990	37 375	83 504

**Казань. ОСН
Центры деловой активности.
Продажа. I 2021
Среднерыночные цены руб./кв.м.
Распределение**





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 80 000 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 производственного.

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 используется как производственный, 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:

$Цп = Цд + (1 + К\%)$ 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;

К% - 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.

Результаты расчетов суммированы в таблице 4.

Таблица 4

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://kazan.cian.ru/sale/commercial/235102249/ +7 958 722-44-57	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/235630403/ +7 958 722-44-57	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/264315500/ 89809776996	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/252220092/ +7 958 722-44-57
Стоимость, руб.		35 000 000	109 000 000	30 000 000	132 000 000
Площадь, м2	1 310,6	877	1825	519,8	2211
Местоположение -	г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д. 10	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, Техническая ул., 10	Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, ул. Владимира Кулагина, 10	Татарстан респ., Казань, р-н Ново-Савиновский, мкр. кварталы 68, 69, ул. Четаева, 17	Татарстан респ., Казань, р-н Ново-Савиновский, мкр. квартал 11, ул. Маршала Чуйкова, 26
Назначение	Административное	Административное	Административное	Административное	Административное
Объект оценки		1	2	3	4
Стоимость 1 кв.м.		39 909	59 726	57 715	59 701
Площадь, м2	1 310,6	877,0	1 825,0	519,8	2 211,0
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на реальную продажу		-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой		34 721	51 962	50 212	51 940
Дата предложения	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021	Октябрь 2021
Корректировка на дату предложения		0%	0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой		34 721	51 962	50 212	51 940
Местоположение -	г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д. 10	Республика Татарстан, Казань, район Приволжский, Техническая ул., 10	Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, ул. Владимира Кулагина, 10	Татарстан респ., Казань, р-н Ново-Савиновский, мкр. кварталы 68, 69, ул. Четаева, 17	Татарстан респ., Казань, р-н Ново-Савиновский, мкр. квартал 11, ул. Маршала Чуйкова, 26
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой		34 721	51 962	50 212	51 940
Состояние здания -	удовлетворительное	0%	0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой		34 721	51 962	50 212	51 940
Общее состояние здания	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка на состояние		-19,0%	-19,0%	-19,0%	-19,0%

Стоимость 1 кв.м. с корректировкой		28 124	42 089	40 671	42 072
Вид отделки	Требуется косметический ремонт	среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка на состояние		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой		23 905	35 776	34 571	35 761
Тип здания	Административное	Административное	Административное	Административное	Административное
Корректировка на тип здания		0%	0%	0%	0%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой		23 905	35 776	34 571	35 761
Площадь, м2	1 310,6	877,0	1 825,0	519,8	2 211,0
Корректировка на площадь		-5,5%	4,7%	-12,1%	7,6%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой		22 598	37 473	30 372	38 477
Наличие коммуникаций	отключено отопление	все	все	все	все
Корректировка на коммуникации		-19%	-19%	-19%	-19%
Стоимость 1 кв.м. с корректировкой		18 304	30 353	24 602	31 167
Суммарная корректировка		0,651	0,721	0,605	0,741
Вес аналога	1,00	0,25	0,25	0,25	0,25
34 215 044	26 106	4 576	7 588	6 150	7 792

Обоснование корректировок:

Корректировка на торг – принята как величина уступки продавца покупателю как -13 %;

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;

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. 123 стр. 210, п. 5.8;

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 офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов табл. 131 стр. 218, п. 5.9;

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

Корректировка на отопление – у оцениваемого объекта отключено отопление, требуется корректи-

Матрица коэффициентов Таблица 91

Отопление		аналог					
		без отопления	печное	от угольного котла	электрическое	газовое	центральное
объект оценки	без отопления	1,00	0,88	0,87	0,85	0,83	0,81
	печное	1,13	1,00	0,98	0,97	0,93	0,92
	от угольного котла	1,15	1,02	1,00	0,98	0,95	0,93
	электрическое	1,17	1,04	1,02	1,00	0,97	0,95
	газовое	1,21	1,07	1,05	1,03	1,00	0,98
	центральное	1,23	1,09	1,07	1,05	1,02	1,00

ровка в размере 19%;

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. 81 стр. 158, п. 5.1.

Поправка на размер земельного участка не требуется, так как аналоги продаются вместе с земельным участком.

Таким образом, стоимость здания, полученная сравнительным подходом составит: 34 215 044 рублей.

Определение стоимости земельного участка.

Стоимость земельного участка решено определить исходя из пропорции стоимости здания по расчетам и кадастровой стоимости.

Стоимость здания с земельным участком по расчетам с учетом округления составляет: 34 215 000 руб. Кадастровая стоимость здания с земельным участком по выписке составляет: 50 870 899,68 руб. + 6 811 585,5 = 57 682 485,18. Процент стоимости земельного участка в суммарной кадастровой стоимости дома и земельного участка составит: 11,8087%

Рыночная стоимость земельного участка площадью 1 425 кв. м. составит:

34 215 000. x 11,8087 % = 4 040 347 руб. или округленно 4 040 000 руб.

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 6

Наименование подхода	Рыночная стоимость, руб.	Удельный вес подхода	Сумма
Затратный	-	-	-
Доходный	-	-	-
Сравнительный	34 215 000	1	34 215 000
Итоговая рыночная стоимость, рублей			34 215 000

Рыночная стоимость на дату оценки округленно¹² объектов оценки приведена в таблице № 7.

Таблица 7

Наименование оцениваемого объекта	Адрес	Рыночная стоимость, руб.(с учетом НДС)
Нежилое здание общей площадью 1 310,6 кв. м.	Россия, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д. 10	30 175 000
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	4 040 000
ВСЕГО		34 215 000

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 predeterminedной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;

Рыночная стоимость объекта признается действительной на дату проведения оценки.

Генеральный директор
ООО РЦ «Профогенка», оценщик



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

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

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 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

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)**

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019808-1

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Гвоздеву Михаилу Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 2024 г.



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

01 февраля 2008 года
дата включения в реестр

1790
№ согласно реестру

Гвоздев Михаил Николаевич

паспорт 6902 544566, выдан Ленинским РОВД
г. Томска 26.09.2002 г., код подразделения 702-002,
зарегистрирован: г. Томск, пр. Мира, д. 3, кв. 133

**является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»**

**Генеральный директор
НП «СМАОС»**



Н.Н.Бабичева

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7391R/776/000579/20**

Настоящий Полис выдан Страховщиком – АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7391R/776/000579/20 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Гвоздев Михаил Николаевич

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

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

Страховая сумма: 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: не устанавливается.

Франшиза не устанавливается.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «23» декабря 2020 г. и действует до «22» декабря 2021 г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

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

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Трофимова Л.А./

Страхователь:



/ Гвоздев М.Н. /

Место и дата выдачи полиса:
г.Томск, «18» декабря 2020 г.

здание

Республика Татарстан, Казань, район Приволжский,
Техническая ул., 10

Метро:

35 000 000

39 909 за м²

Общая информация:

Площадь: 877.0 м²

Комнаты: None

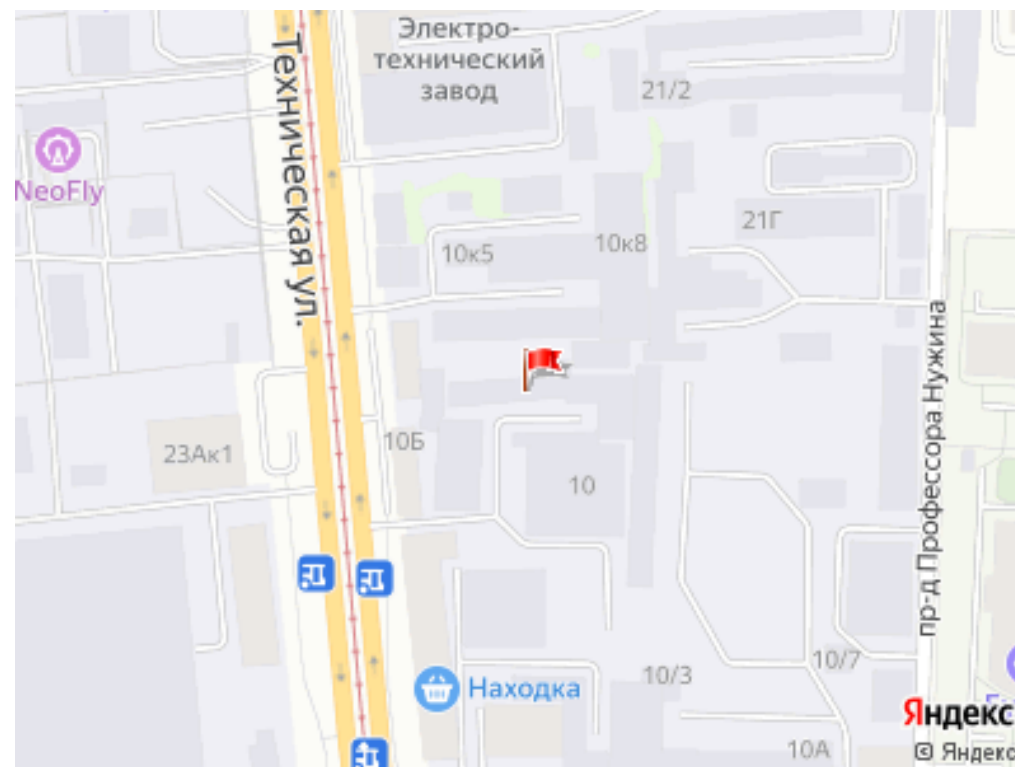
Здание: административное

Тип договора: продажа объекта

Пропускная система: —

Мебель: нет

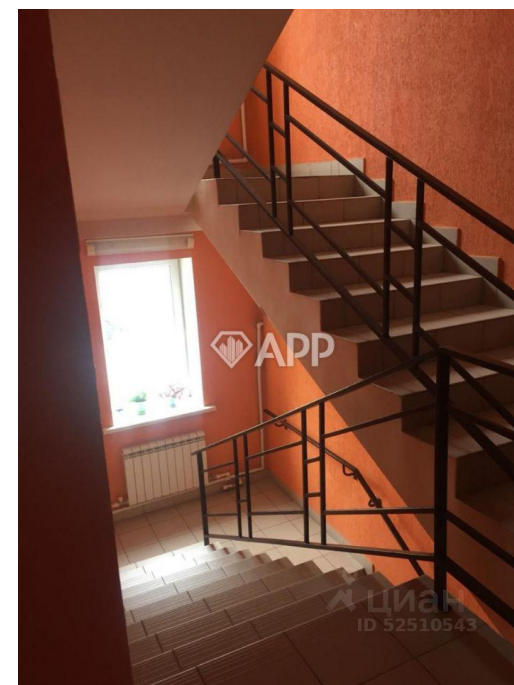
Телефонные линии: —

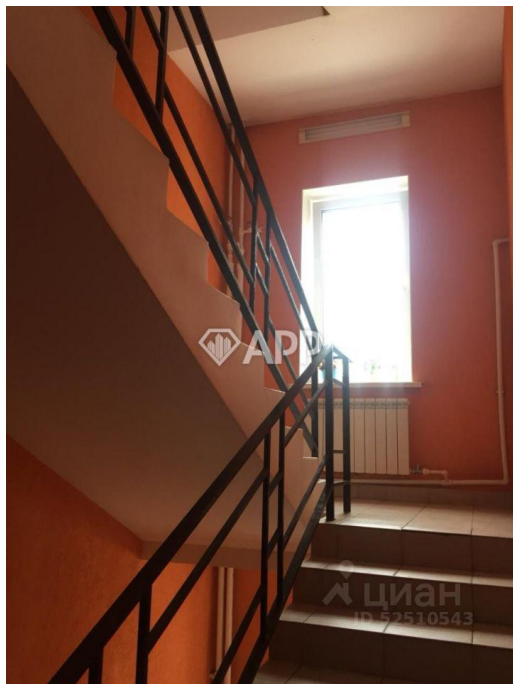


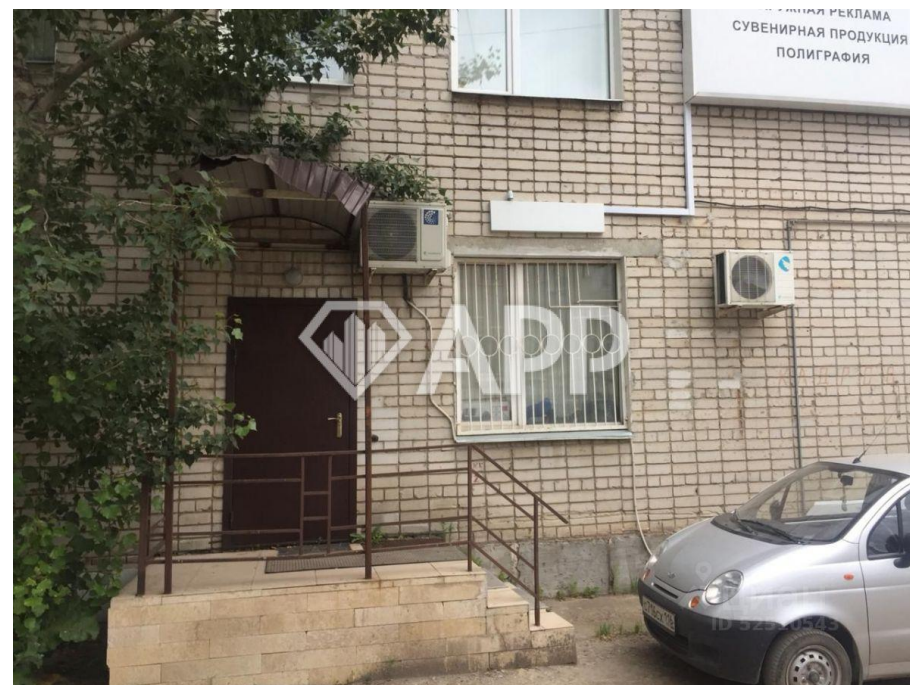
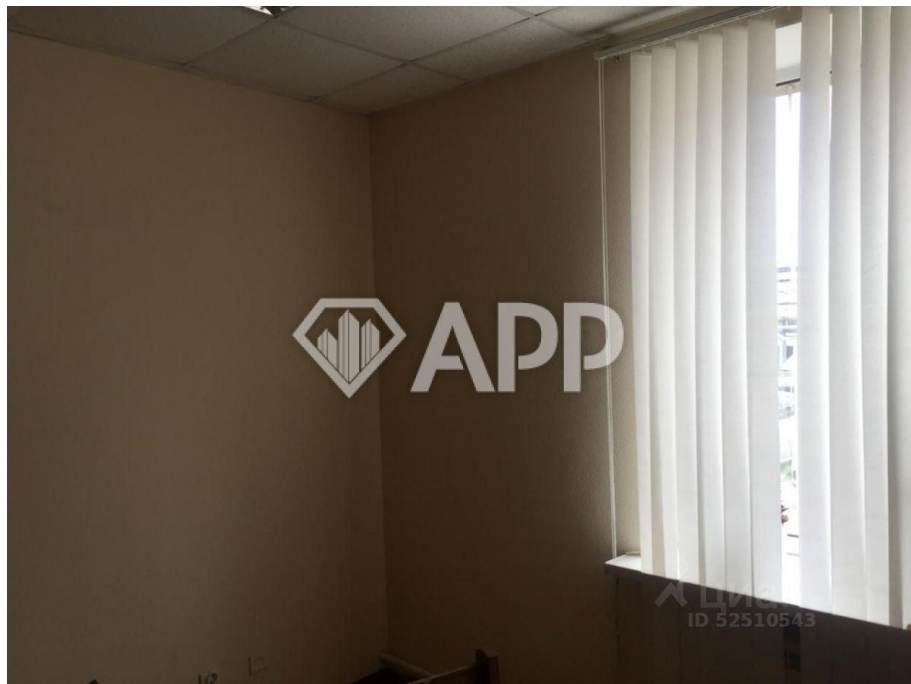
Представитель: **Агентство Регионального Развития Казань**

Продается отдельно стоящее здание 4-этажное здание с арендаторами в Приволжском районе - доступ 24/7 - готовый арендный бизнес - 100% заселение - арендаторы стабильные - земля в собственности 5 000 м² - парковка на 30 машиномест - отличные подъездные пути - вода, отопление, канализация общегородское - мощность 50 кВт - видеонаблюдение - пожарная охрана

Телефоны: +7 958 722-44-57









здание

Республика Татарстан, Казань, район Приволжский,
ул. Владимира Кулагина, 10

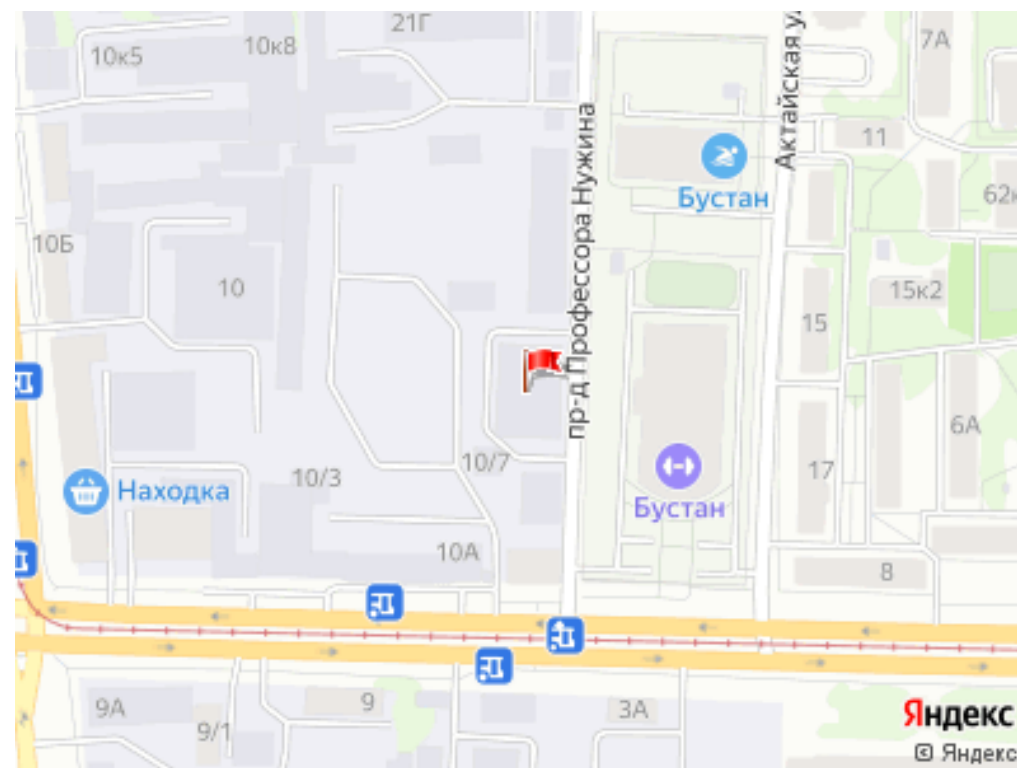
Метро:

109 000 000 □

59 727 □ за м²

Общая информация:

Площадь: 1825.0 м²
 Комнаты: None
 Здание: административное
 Тип договора: продажа объекта
 Пропускная система: —
 Мебель: нет
 Телефонные линии: —

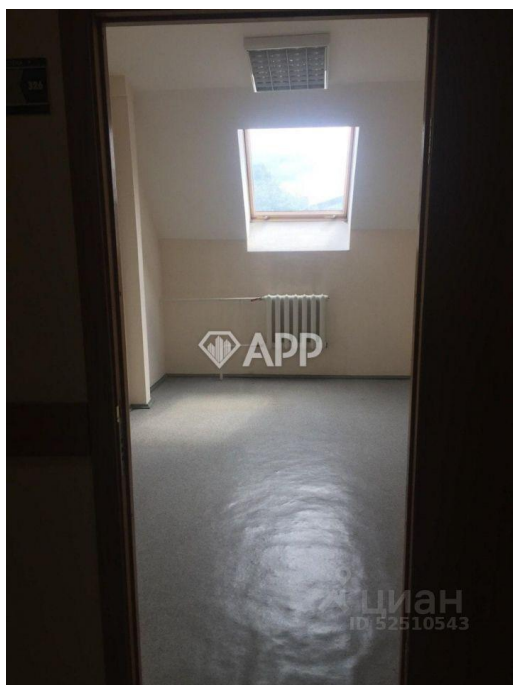
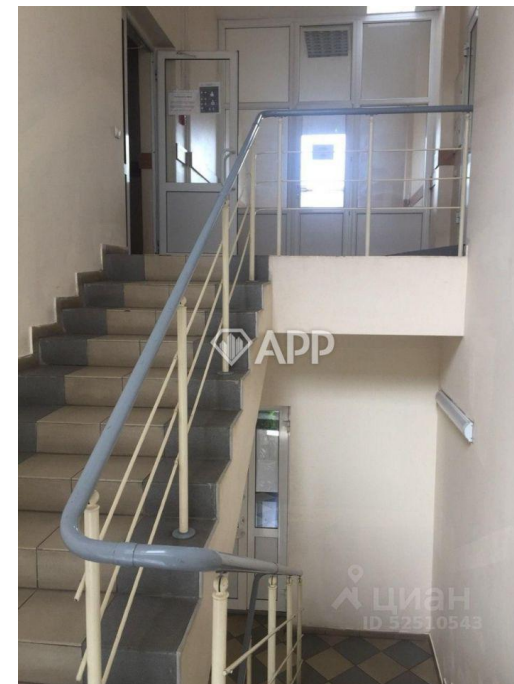


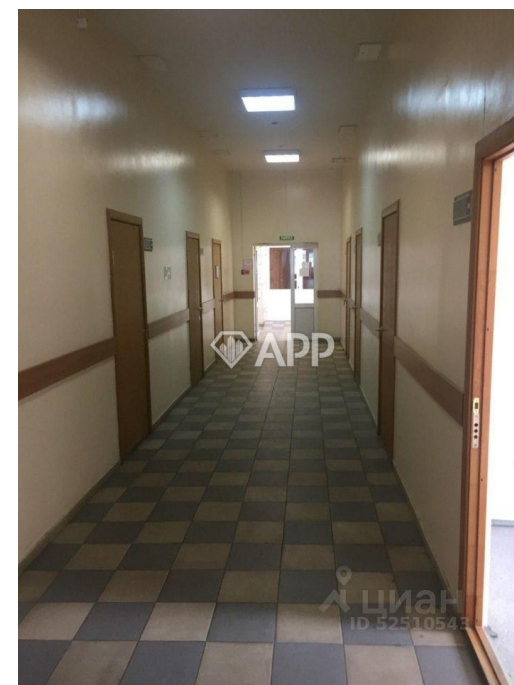
Представитель: Агентство Регионального Развития Казань

Продается отдельно стоящее здание в Приволжском районе 1825,3 м² - 1 линия - 3-этажное здание - земельный участок в собственности - во всех помещениях выполнен ремонт - собственная парковка - мощность 150 кВт - отопление электродкотлы - водоснабжение и канализация общегородские - удобная транспортная доступность - расположение в производственной и деловой зоне - в данный момент комплекс заселен арендаторами - есть возможность увеличить территорию земельного участка со стороны задней части здания для организации автостоянки крупного грузового транспорта, работы крупной логистической или производственных компании - в данной части Приволжского района сосредоточено большое количество производственных предприятий

Телефоны: +7 958 722-44-57









здание

Республика Татарстан, Казань, район
Ново-Савиновский, ул. Маршала Чуйкова, 2б

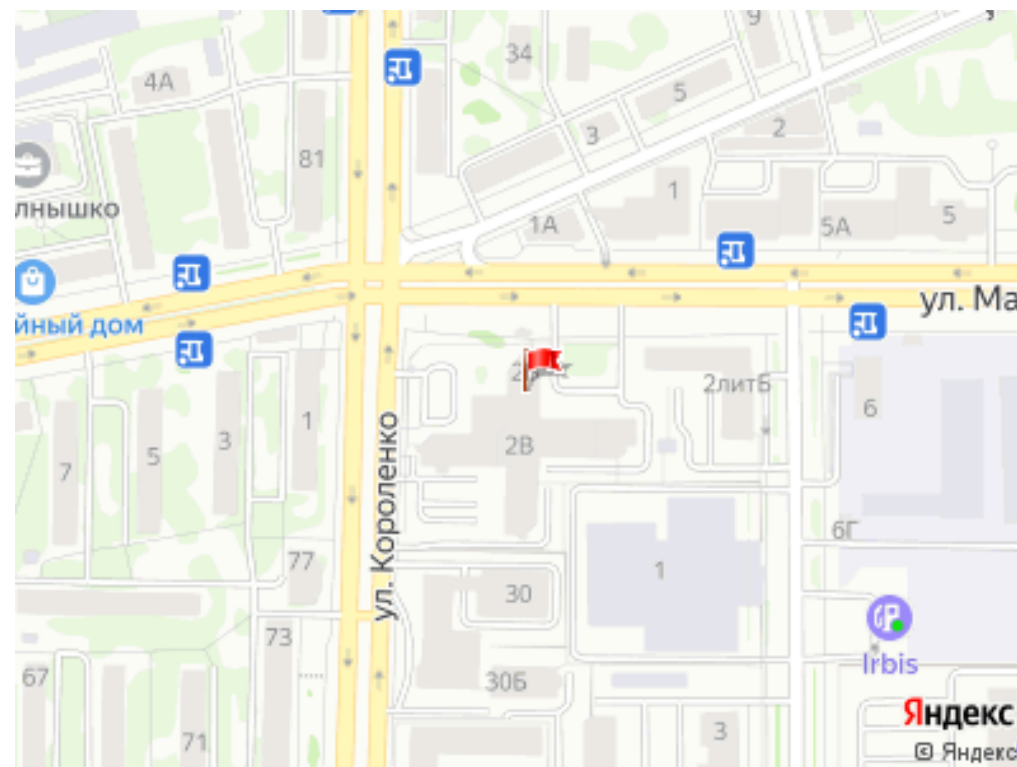
Метро:

132 000 000

59 702 за м²

Общая информация:

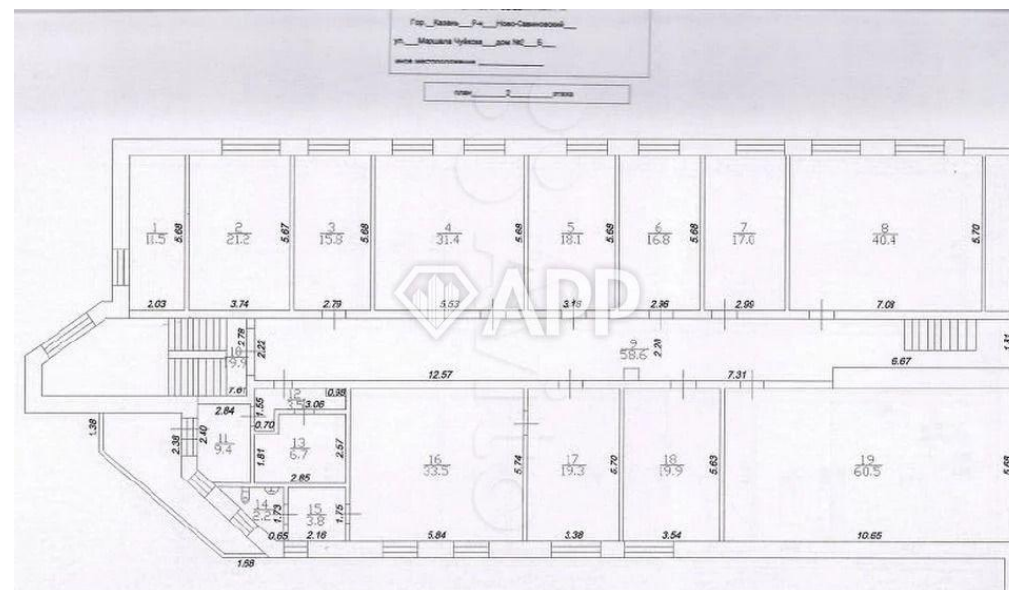
Площадь: 2211.0 м²
 Комнаты: None
 Здание: административное
 Тип договора: продажа объекта
 Пропускная система: —
 Мебель: нет
 Телефонные линии: —



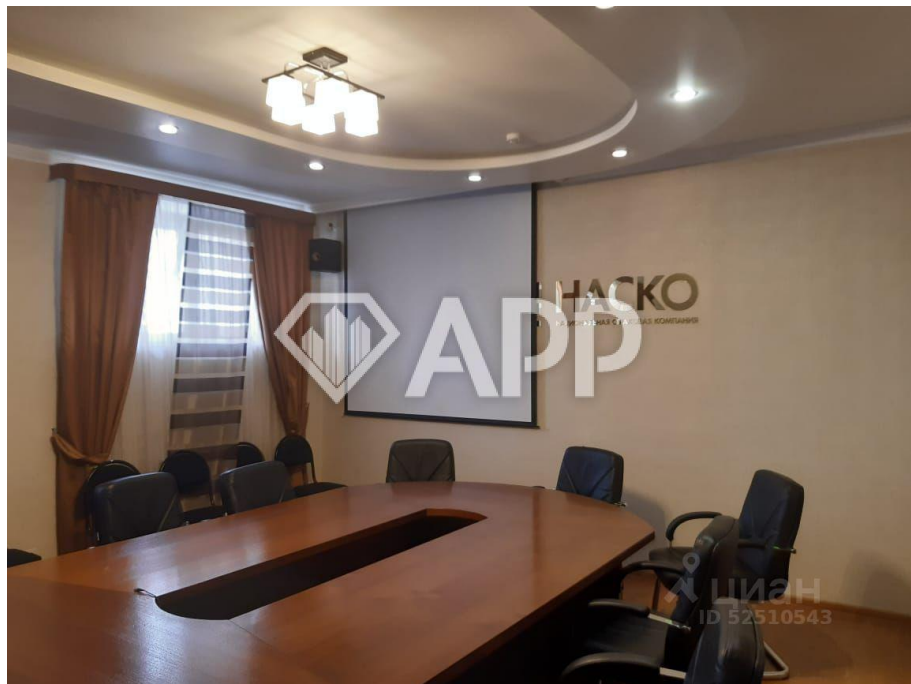
Представитель: **Агентство Регионального Развития Казань**

Продаю здание 2211м² с большой парковкой на ул.Маршала Чуйкова, д 2б. 6 этажей 1 линия 2 выезда своя парковка через шлагбаум остановка в 3 мин ходьбы земельный участок 1892м² в собственности 2 парадных входа и пожарный свежий ремонт большая электрическая мощность кабинетная нарезка от 15м² и блок офисы кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция охранно-пожарная сигнализация видеонаблюдение конференц-зал оборудованные кабинеты мебелью и оргтехникой возможность установить террасу Улицы: Бондаренко, Короленко, Восстания

Телефоны: +7 958 722-44-57







здание

Республика Татарстан, Казань, район Ново-Савиновский, ул. Четаева, 17

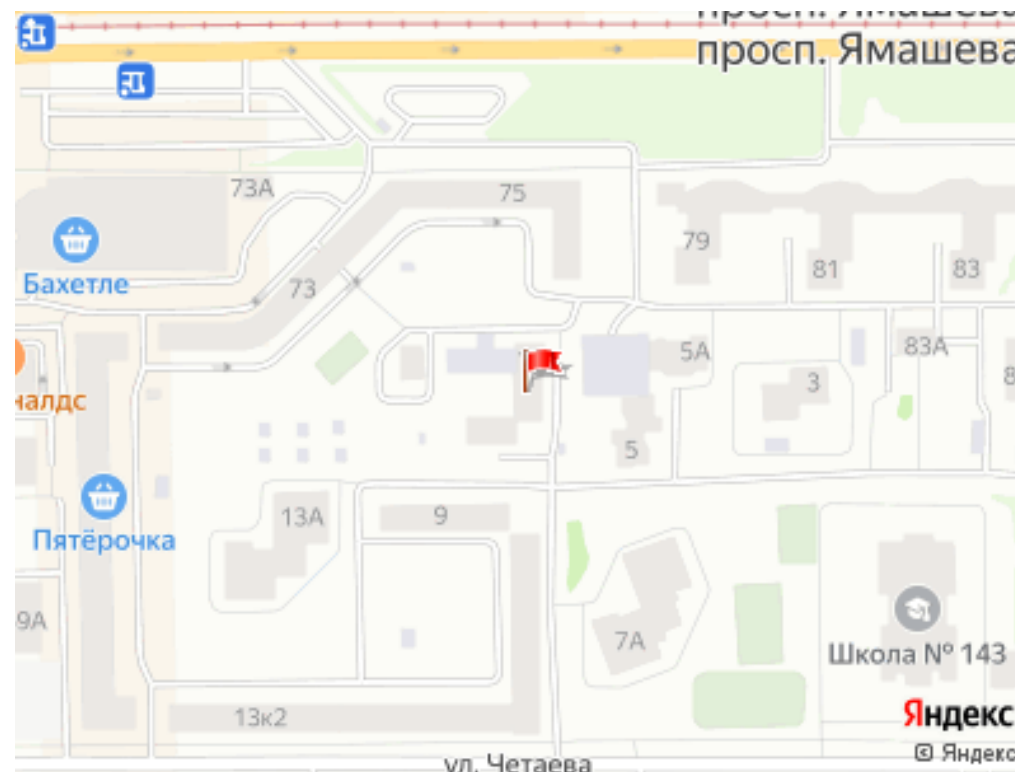
Метро: Козья слобода, 4 мин. на машине

30 000 000 □

57 715 □ за м²

Общая информация:

Площадь:	519.8 м ²
Комнаты:	None
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	—



Представитель: **Представитель: ID 80232764**

Продается здание. Адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Четаева, д.17 Стоимость: 30 млн. руб. Здание двухэтажное, кадастровый номер 16:50:110601:4171 Общая площадь: 519,8 кв.м. Первый этаж: 266,8 кв.м. Второй этаж: 253 кв.м. Год постройки: 1989 год. Земельный участок площадью 2 030 кв.м. в аренде до 2061 года. Высота потолков: первый этаж 3 м., второй этаж 2,6 м. Фундамент: ж/бетонные сваи Стены: железобетонные панели Перегородки: железобетонные панели Перекрытия: железобетонные плиты Кровля: совмещенная, ж/б плиты с рулонным покрытием Полы: цементные Проемы: окна, двери оконные двойные створные; дверные филенчатые. Отделочные работы: штукатурка, гипсокартон, окраска. Максимальная мощность с учетом ранее присоединенной составляет 20 кВт. Основная питающая линия от РП-66. Газификация отсутствует. Количество парковочных мест 36 шт. (территория обнесена забором), перед зданием 8 парковочных мест. Подъездные пути имеются, в том числе для разгрузки крупнотоннажного транспорта без прицепа.

Телефоны: +7 901 143-01-23, +7 986 889-92-57







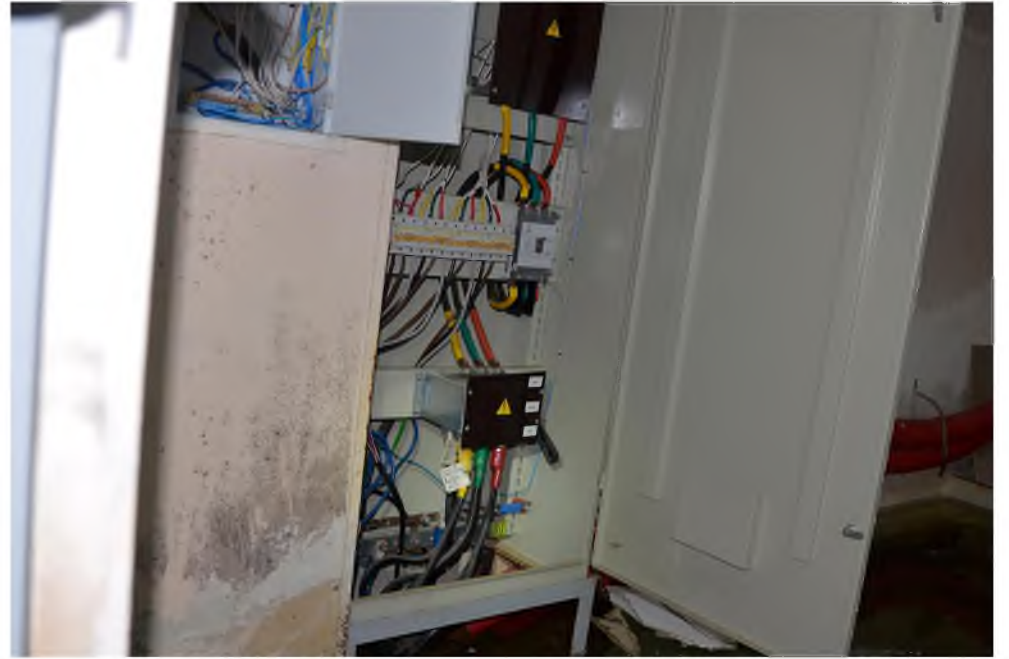


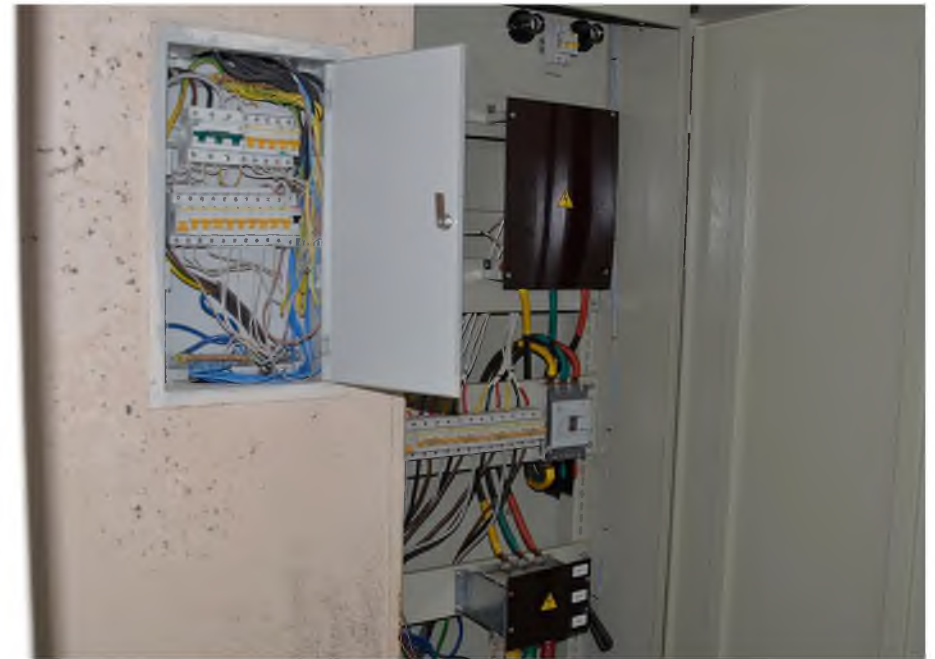
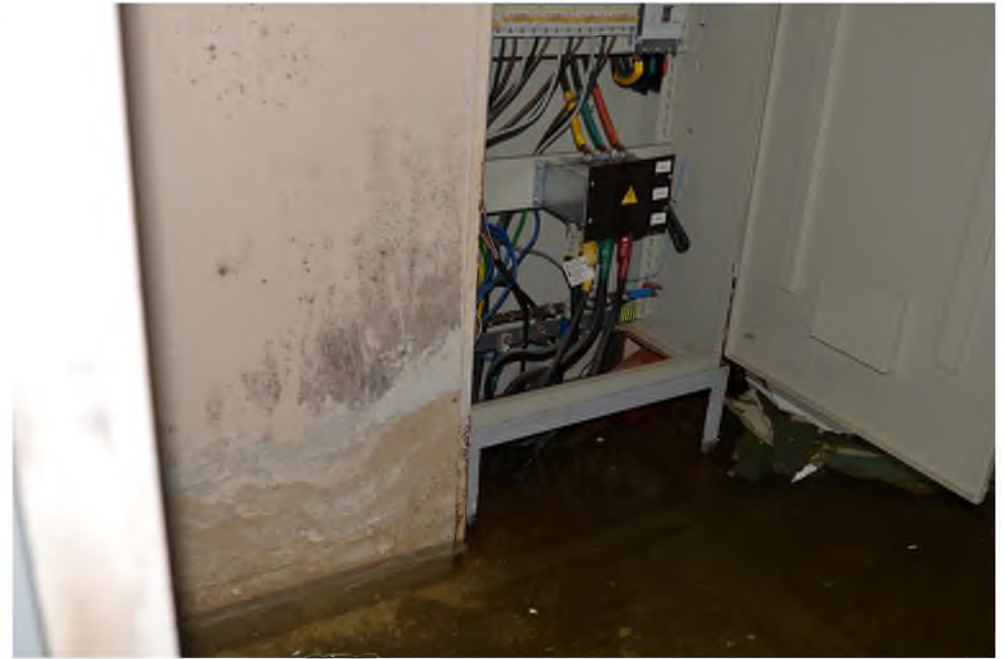
























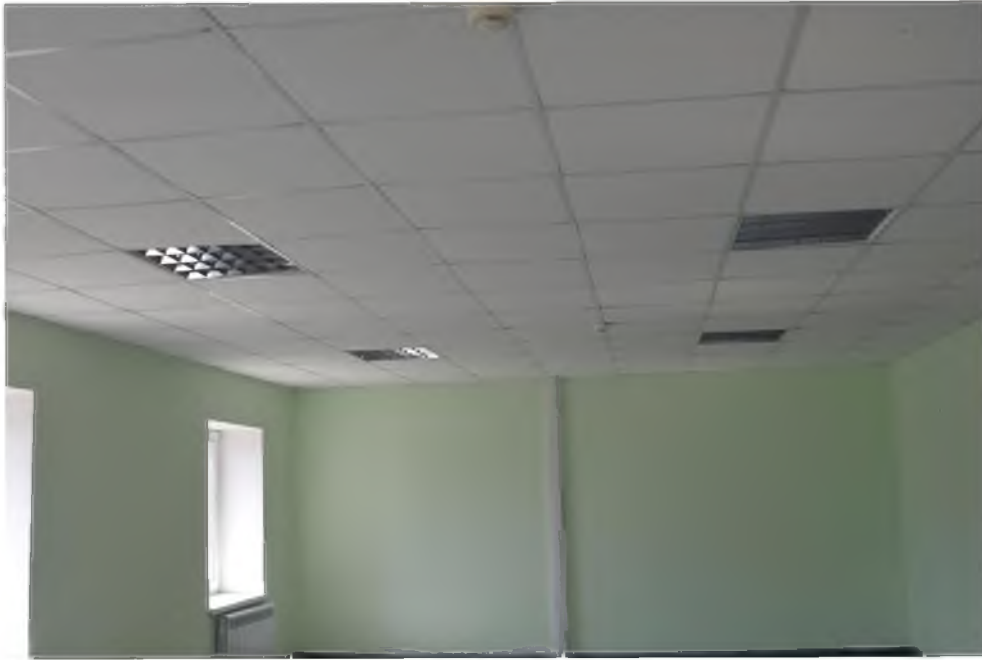






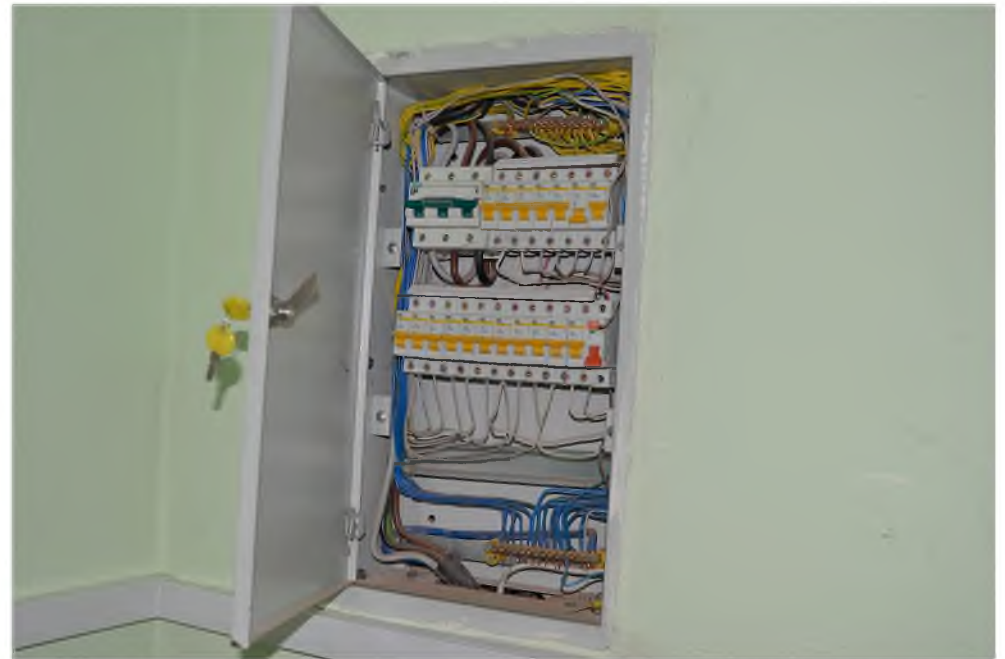


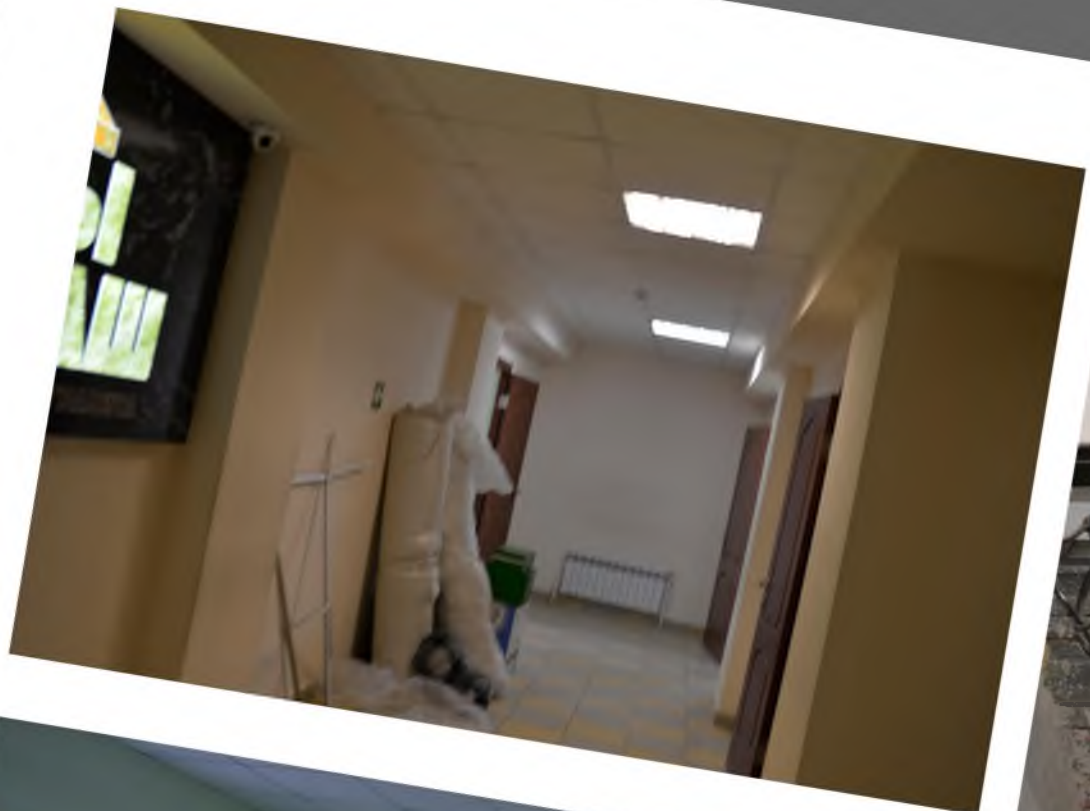






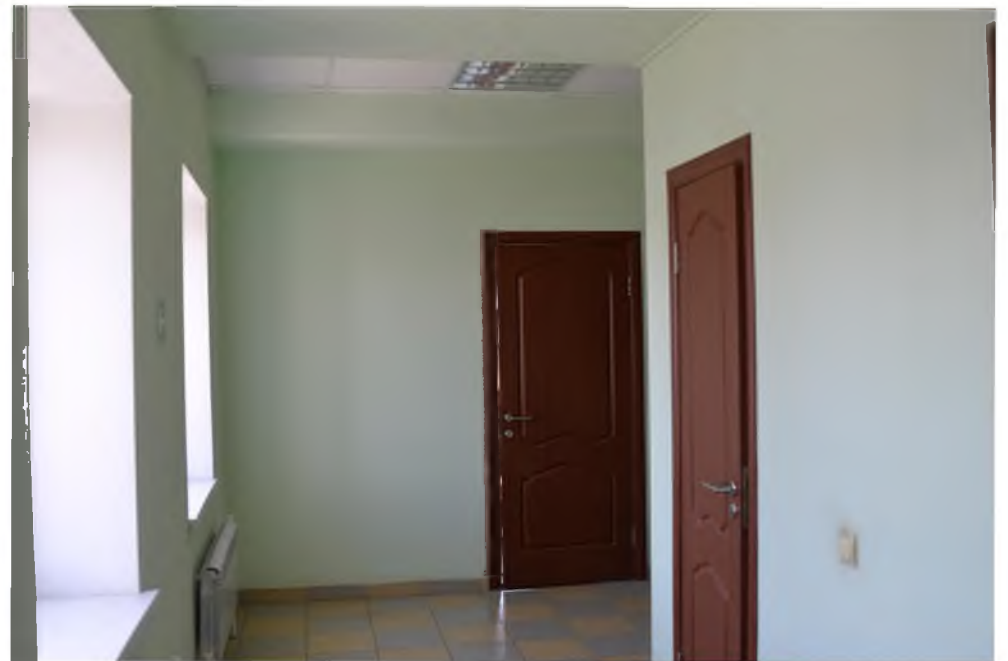


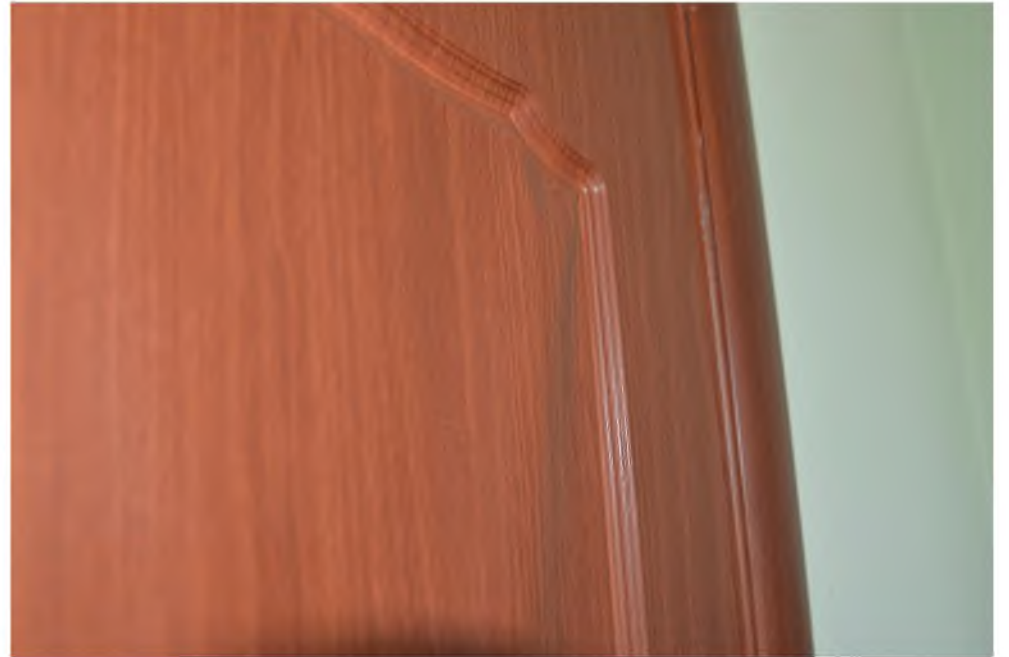




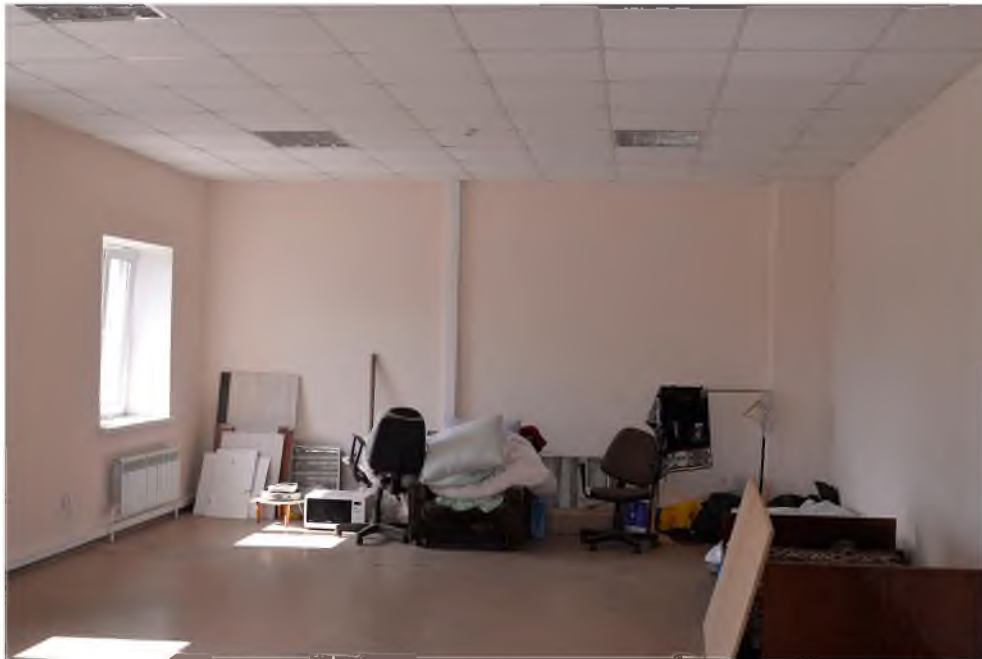








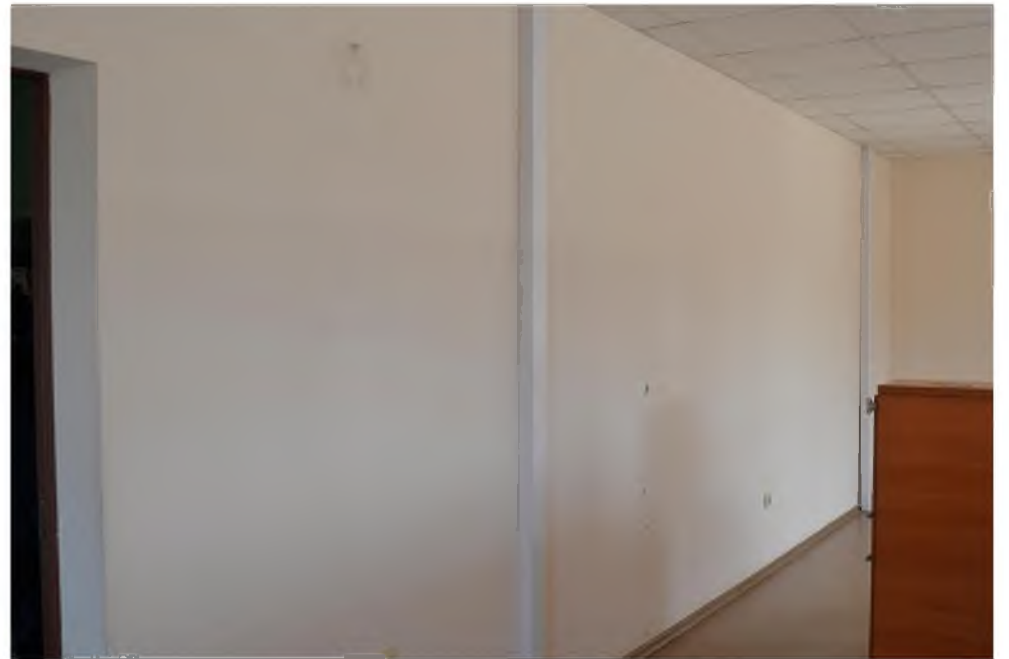


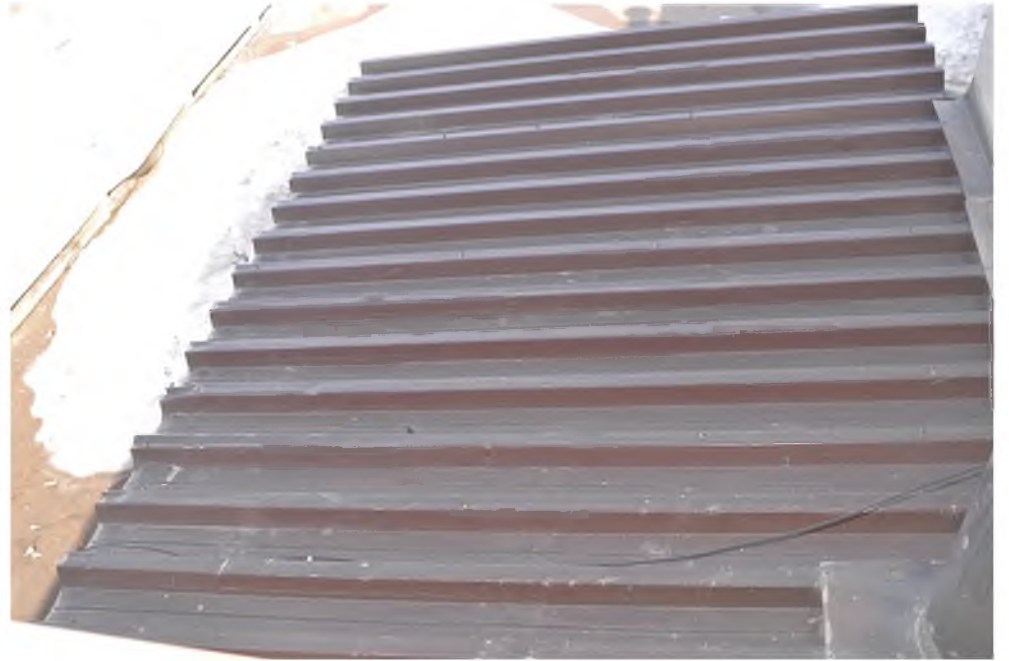










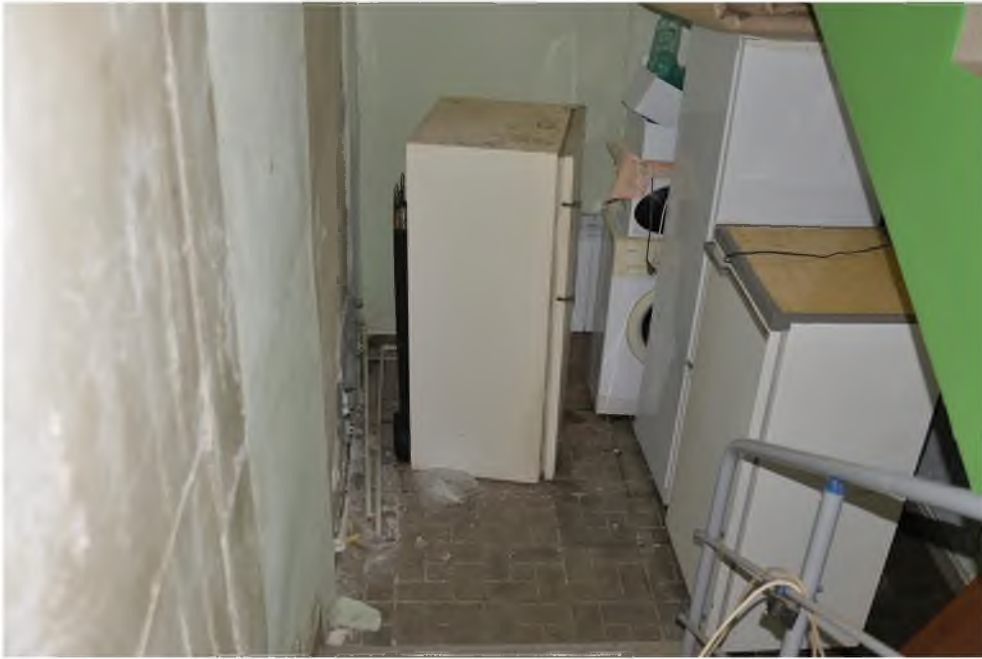








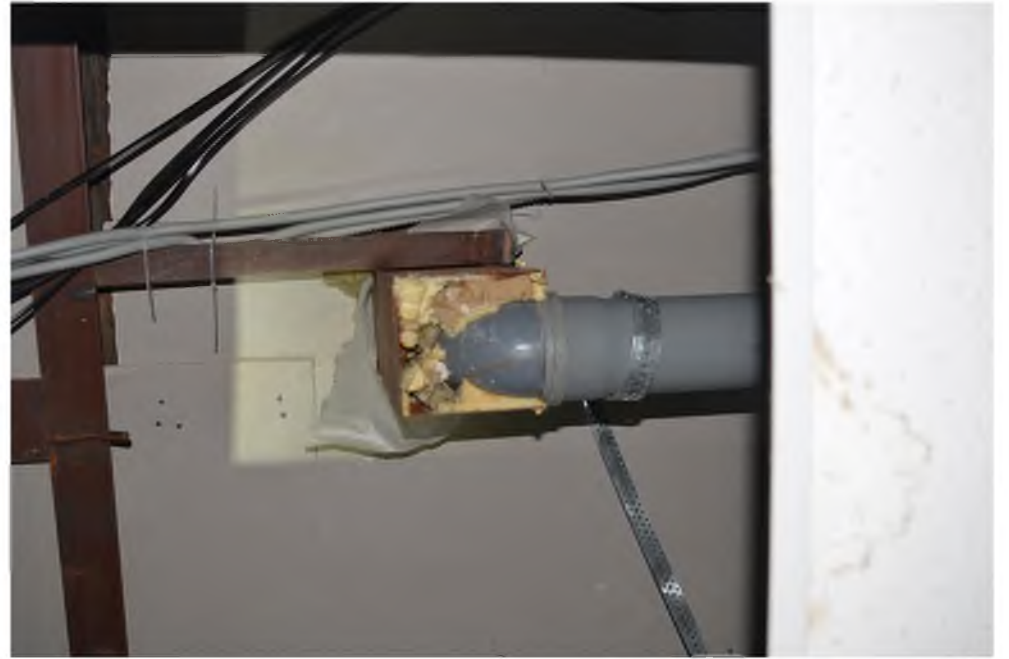
























































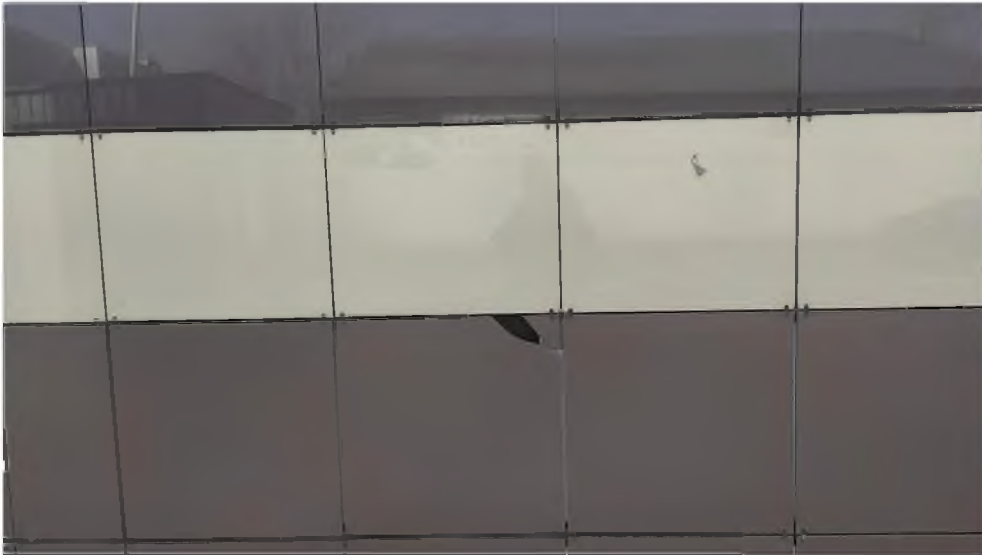














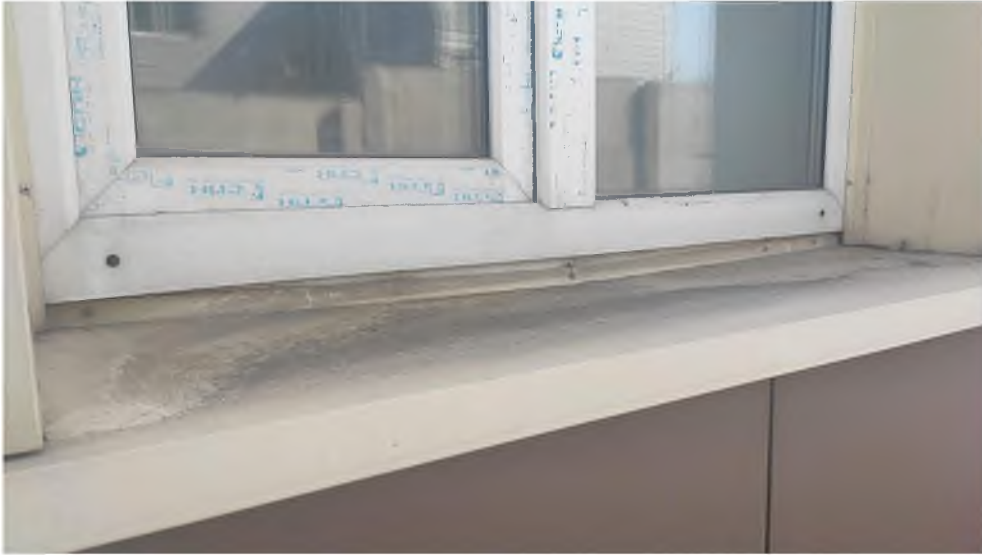
















https://kazan.cian.ru/sale/commercial/250042729/

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа помещений под производство в Казани > Приволжский > Поповка > Магистральная улица

вчера, 03:56 35 просмотров, 2 за сегодня

Производство, 3 000 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Поповка, Магистральная ул., 100 На карте

В избранное | Поделиться | Пожаловаться

SimpleFinance
Бизнес-ипотека
До 10 лет
До 150 млн Р

30 000 000 Р ↓

10 000 Р за м²
Следить за изменением цены
УСН

Tatestate
PRO
На рынке с 2013 года
Еще 624 объекта

+7 958 706-36-39

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Ольга Шигапова
Нет отзывов

IndexBox Russia: Исследование рынка
Крупнейшая аналитическая база 1000+ успешных проектов. 15 лет опыта в РФ и мире.

Узнать больше indexbox.ru

IndexBox Russia:

3 000 м² Площадь | 1 из 1 Этаж | Свободно Помещение

Ожидание api.cian.ru...

Attachments_ram8...zip

Введите здесь текст для поиска

21:00 15.04.2021

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/250043247/

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа помещений под производство в Казани > Приволжский > Воскресенская улица

13 апр, 21:52 26 просмотров, 2 за сегодня

Производство, 6 440 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, Воскресенская ул., 20 На карте

В избранное | Поделиться | Пожаловаться

SimpleFinance
Бизнес-ипотека
До 10 лет
До 150 млн Р

95 000 000 Р ↓

14 752 Р за м²
Следить за изменением цены
УСН

Tatestate
PRO
На рынке с 2013 года
Еще 624 объекта

+7 932 208-33-16

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Гиндзев Анастасия
Нет отзывов

IndexBox Russia: Исследование рынка
Крупнейшая аналитическая база 1000+ успешных проектов. 15 лет опыта в РФ и мире.

Узнать больше indexbox.ru

IndexBox Russia:

6 440 м² Площадь | 1 из 1 Этаж | Свободно Помещение

Ожидание api.cian.ru...

Attachments_ram8...zip

Введите здесь текст для поиска

21:00 15.04.2021

kazan.cian.ru/sale/commercial/250043247/

6 440 м² Площадь **1 из 1** Этаж **Свободно** Помещение

Продается производственная база по адресу ул. Воскресенская, 20
 На территории находится:
 Здание в хорошем техническом состоянии, все инженерные сети исправны, трехэтажное, площадью 5086,3 м². Высота каждого этажа по 5,5 м. Въездные ворота 4,5 м, с нулевым уровнем. Имеется два лифта, подъёмность 4 тонны.

На территории есть одноэтажный склад, с возможностью подключения отопления площадью 1094,2 м².
 Мастерская, холодное, площадью 121,7 м²
 Проходная и мастерская, площадью 140,8 м²
 Земельный участок, площадью 10680 м².
 Категория земли: земли населенных пунктов.
 Разрешенное использование: под здания и сооружения производственной базы.
 Кадастровый номер 16:50:080420:10
 Инженерные коммуникации:
 центральное отопление, центральный водопровод и канализация
 система видеонаблюдения, охранная сигнализация
 система вентиляции, кондиционирование с системой охлаждения электричество
 База находится в районе с деловой и производственной активностью. Рядом ул. Тукая, Модельная, Кулагина, Авангардная, Воскресенская, Магистральная, Назарбаева. Развитая инфраструктура, отличная локация, удобные подъездные пути. Рядом остановки общественного транспорта. обьвал. 14 430 962

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Оценить показ
95 000 000 Р ↑
 14 752 Р за м²

PRIO
Tatestate
 На рынке с 2013 года
 Ещё 624 объекта

[Показать телефон](#)
[Написать сообщение](#)

Гимаева Аида
 Нет отзывов

IndexBox Russia: Исследование рынка
 Крупнейшая аналитическая база. 1000+ успешных проектов. 15 лет опыта в РФ и мире.
[Узнать больше](#) indexbox.ru

IndexBox Russia: Исследование рынка
 Крупнейшая аналитическая база. 1000+ успешных проектов. 15 лет опыта в РФ и мире.
[Узнать больше](#) indexbox.ru

Attachments_ram8...zip

Введите здесь текст для поиска

20:58 15.04.2021

<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/238534276/>

kazan.cian.ru/sale/commercial/238534276/

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа помещений под производство в Казани > Советский > Царицыно > проспект Победы

13 апр, 20:21 161 просмотр, 4 за сегодня

Производство, 2 700 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Царицыно, просп. Победы, 204В На карте

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

SimpleFinance
 Бизнес-ипотека до 10 лет до 150 млн Р

88 000 000 Р ↑
 32 593 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
 Включены НДС

PRIO
Недвижимость и Закон
 На рынке с 2010 года
 Ещё 1101 объект

+7 932 208-11-33

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер
 Пожалуйста, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Специалист Недвижимость и Закон
 Нет отзывов

IndexBox Russia: Исследование рынка
 Крупнейшая аналитическая база. 1000+ успешных проектов. 15 лет опыта в РФ и мире.
[Узнать больше](#) indexbox.ru


IndexBox Russia: Исследование рынка
 Крупнейшая аналитическая база. 1000+ успешных проектов. 15 лет опыта в РФ и мире.
[Узнать больше](#) indexbox.ru

Attachments_ram8...zip

Введите здесь текст для поиска

21:00 15.04.2021

URL: kazan.cian.ru/sale/commercial/238534276/



4 фото

2 700 м² Площадь

1 из 2 Этаж

Свободно Помещение

88 000 000 Р ↓
32 593 Р за м²

ИРГО: **Недвижимость и Закон**
На рынке с 2010 года
Ещё 1101 объект

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Специалист Недвижимости и Закон
Нет отзывов

IndexBox Russia: Исследование рынка
Крупнейшая аналитическая база 1000+ успешных проектов. 15 лет опыта в РФ и мире.
[Узнать больше](#) indexbox.ru

IndexBox Russia: Исследование рынка
Крупнейшая аналитическая база 1000+ успешных проектов. 15 лет опыта в РФ и мире.
[Узнать больше](#) indexbox.ru

ЭТОТ ОБЪЕКТ МОЖНО ПОСМОТРЕТЬ ONLINE. Продажа от Собственника! БЕЗ комиссии! В продаже производственно-складская база на главной артерии г. Казани проспекте Победы. Здание и Земельный участок в собственности. В данный момент готовый арендный бизнес ГАБ..... Производственно складские теплые помещения 1750 кв.м. 750 кв.м. современные офисы 250 кв.м. теплые сухие подвальные помещения 200 кв.м. холодных складов на земельном участке 34 сотки 98% площадей сданы в аренду! Большой спрос на аренду в этом районе. Здание полностью огорожено и охраняется. Система видеонаблюдения, кондиционирование. Наличие удобной парковки! В настоящее время используется как арендный бизнес. Большинство помещений сданы в аренду. **УНИКАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ДЛЯ ОРГАНИЗАЦИИ СОБСТВЕННОГО И АРЕНДНОГО БИЗНЕСА!** Успейте выгодно вложить Ваши средства!!! Есть возможность купить этот объект за 35% от стоимости

Номер объекта: #1/636975/133

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	88 000 000 Р	Налог	НДС включен
Ставка	32 593 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Отзыв о сайте](#)

Attachments_ram8...zip

Введите здесь текст для поиска

25/09 15.04.2021

<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/252207192/>

URL: kazan.cian.ru/sale/commercial/252207192/


Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа офисов в Казани > Вахитовский > Калуга > улица Масгута Латыпова

13 апр, 21:22 19 просмотров, 4 за сегодня

Офис (В), 1 032 м²
в бизнес-центре «На Латыпова»
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Калуга, ул. Масгута Латыпова.
24 На карте

SimpleFinance

Бизнес-ипотека до 15 лет до 150 млн Р



11 фото

1 032 м² Площадь

1 из 3 Этаж

Свободно Помещение

В Класс

44 000 000 Р ↓
42 636 Р за м²

[Следить за изменением цены](#)

УСН

ИРГО: **Tatestate**
На рынке с 2013 года
Ещё 824 объекта

+7 932 208-33-16

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении указан арендный номер

Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Гимазиева Аиша
Нет отзывов

Ремонт квартир под ключ в Томске!
Ремонт квартир без головной боли по ценам частных бригад «Смета, Договор, Гарантия»
[otdelochnik70.ru](#)

Attachments_ram8...zip

Введите здесь текст для поиска

21/01 15.04.2021

kazan.cian.ru/sale/commercial/252207192/

1 032 м² Площадь | **1 из 3** Этаж | **Свободно** Помещение | **B** Класс

Продаем уютный офисный центр с удобным расположением!
 Помещение состоит из двух этажей, третий мансардный.
 Хорошее соседство, тихий центр, 7 мин до метро Суконная слобода, готовое помещение без вложений!
 - Ремонт
 - здание класса B+
 - 5 отдельных входов
 - ухоженный двор с декоративными насаждениями и места для барбекю
 - небольшой бассейн, сауна
 - с/у на каждом этаже в кафеле, несколько душевых кабин
 - все коммуникации - автономное отопление - своя курилка
 - частичная мебель.
 Прилегающая территория с площадью 993 кв. м.
 - Тихое/уединенное место в центре города, отдельно стоящее здание. Рядом: Жилые дома (от маленьких старых домов до высоких новостроек), отдел полиции 2, продуктовые магазины, кафе, хлебозавод, школа 98, рестораны.
 объявл. 12 386 404

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	44 000 000 Р	Налог	УСН
Ставка	42 636 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

44 000 000 Р

42 636 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
 УСН

PRO
Tatestate
 На рынке с 2013 года
 Ещё 824 объекта

+7 932 208-33-16

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, свяжитесь, что вы нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Гимазева Анна
 Нет отзывов

Ремонт квартир под ключ в Томске!
 Ремонт квартир без головной боли по ценам частных бригад. #Счетка, Договор, Гарантия.
otdelochnik70.ru

Ремонт квартир под ключ в Томске!
 Ремонт квартир без головной боли по ценам частных бригад.

Attachments_ram8...zip

Введите здесь текст для поиска

2501 15.04.2021

<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/242272806/>

kazan.cian.ru/sale/commercial/242272806/

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа офисов в Казани > Вахитовский > Татарская слобода > улица Нариманова
 вчера, 04:17 47 просмотров, 3 за сегодня

Офис (С), 2 169,3 м²
 в торгово-офисном комплексе «на ул. Нариманова, 40»
 Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мкр. Татарская слобода ул. Нариманова, 40
 На карте

Бизнес-ипотека До 10 лет До 150 млн Р

145 000 000 Р

66 842 Р за м²

PRO
DIGROUP
 Агентство недвижимости
 Ещё 904 объекта

+7 958 706-52-30

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, свяжитесь, что вы нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

IndexBox Russia: Исследование рынка
 Крупнейшая аналитическая база 1000+ успешных проектов. 15 лет опыта в РФ и мире.
[Узнать больше](#) indexbox.ru

Ремонт квартир под ключ в Томске!
 Ремонт квартир без головной боли по ценам частных бригад. #Счетка, Договор, Гарантия.


2 169,3 м² Площадь | **1 из 1** Этаж | **Свободно** Помещение | **C** Класс

Attachments_ram8...zip

Введите здесь текст для поиска

2101 15.04.2021

kazan.cian.ru/sale/commercial/24272806/



2 169,3 м² Площадь
1 из 1 Этаж
Свободно Помещение
С Класс

Продается бизнес центр площадью 2169,3 кв м расположенный в Вахитовском районе города Казани по адресу улица Нариманова дом 40. Земельный участок 20 соток в собственности. Есть большая бесплатная парковка за домом. Центр города. В шаговой доступности Центральный рынок, железнодорожный вокзал, ТЦ Муравейник, ТЦ Модная Семья, ТЦ Мастер, ТЦ Мебельный Базар, ЦУМ и другие торговые и культурные объекты. Хороший вариант для арендного бизнеса. Высокая востребованность помещений на арендном рынке.

Даншев Рустем брокер по коммерческой недвижимости
Компания "DIGROUP недвижимость и финансы"
От собственника. Без комиссии

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	145 000 000 ₽	Налог	НДС включен: 24 166 666 ₽
Ставка	66 842 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

145 000 000 ₽
66 842 ₽ за м²
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС

PRO
DIGROUP
Агентство недвижимости
Еще 904 объекта
+7 958 706-52-30
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

IndexBox Russia: Исследование рынка
Крупнейшая аналитическая база. 1000+ успешных проектов. 15 лет опыта в РФ и мире.
[Узнать больше](#) indexbox.ru

Ремонт квартир под ключ в Томске!
Ремонт квартир без головной боли по ценам частных бригад. #Смета, Договор, Гарантия.
[otdelochnik70.ru](#)

<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/248658906/>

kazan.cian.ru/sale/commercial/248658906/


Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа офисов в Казани > Вахитовский мкр. Калуга, ул. Зинина

вчера, 11:17 39 просмотров, 3 за сегодня

Офис, 1 372,5 м²
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мкр. Калуга, ул. Зинина, 4 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

SimpleFinance
Бизнес-ипотека до 10 лет до 150 млн ₽



A-DEVELOPMENT

13 фото

1 372,5 м² Площадь
1 из 8 Этаж
Свободно Помещение

90 000 000 ₽
65 574 ₽ за м²

PRO
A-DEVELOPMENT
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Еще 411 объектов
+7 932 208-34-06
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

IndexBox Russia: Исследование рынка
Крупнейшая аналитическая база. 1000+ успешных проектов. 15 лет опыта в РФ и мире.
[Узнать больше](#) indexbox.ru

IndexBox Russia: Исследование рынка
Крупнейшая аналитическая база. 1000+ успешных проектов. 15 лет опыта в РФ и мире.

kazan.cian.ru/sale/commercial/248558906/

13 фото

1 372,5 м²
Площадь

1 из 8
Этаж

Свободно
Помещение

Продаются 1-2 этажи нежилого 8-этажного здания на ул.Зинина, 4. Ранее в помещении располагался офис Татарпромбанка. Помещение в кабинетной нарезке. Выделенная мощность - 150 кВт. 2 входа - с ул.Академической и с угла Зинина/Академическая, а также со двора. Имеется зона разгрузки со двора. Въезд во двор через шлагбаум. Парковка 2-3 машиноместа во дворе. Есть парковочный карман по ул.Академическая. Площадь всего помещения 1372,5 кв.м., из которых площадь 1-го этажа 536,3 кв.м., антресоли 1-го этажа 17,9 кв.м., площадь 2-го этажа 802,9 кв.м., антресоли 2-го этажа 15,4 кв.м. Объект 43056-3994.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки			
Цена	90 000 000 Р	Налог	НДС включен:
Ставка	65 574 Р за м²	Тип сделки	Свободная продажа

90 000 000 Р

65 574 Р за м²

А-DEVELOPMENT
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Еще 411 объектов

+7 932 208-34-06

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

Пожалуйста, скажите, что вышли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

IndexBox Russia: Исследование рынка
Крупнейшая аналитическая база 1000+ успешных проектов. 15 лет опыта в РФ и мире.
[Узнать больше](#) indexbox.ru

IndexBox Russia: Исследование рынка
Крупнейшая аналитическая база 1000+ успешных проектов. 15 лет опыта в РФ и мире.
[Узнать больше](#) indexbox.ru

Attachments_ram8...zip

Введите здесь текст для поиска

2502 15.04.2021

<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/248513738/>

kazan.cian.ru/sale/commercial/248513738/

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа офисов в Казани > Советский > метро Горки > улица Родины

вчера, 09:25 > 38 просмотров, 3 за сегодня

Офис, 1 527 м²
в офисном здании «на ул. Родины, 41»
Татарстан респ., Казань, р-н Советский, ул. Родины, 41 На карте
Горки - 4 мин. на транспорте

SimpleFinance
Бизнес-ипотека до 15 лет до 150 млн Р

70 000 000 Р

45 842 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

А-DEVELOPMENT
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Еще 411 объектов

+7 932 208-34-06

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

Пожалуйста, скажите, что вышли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

IndexBox Russia: Исследование рынка
Крупнейшая аналитическая база 1000+ успешных проектов. 15 лет опыта в РФ и мире.
[Узнать больше](#) indexbox.ru

IndexBox Russia: Исследование рынка
Крупнейшая аналитическая база 1000+ успешных проектов. 15 лет опыта в РФ и мире.
[Узнать больше](#) indexbox.ru

Attachments_ram8...zip

Введите здесь текст для поиска

2103 15.04.2021

70 000 000 Р

43 842 Р за м²

Ссылка на планировку плана

Выделить НДС

3900

A-DEVELOPMENT

Аккредитованная компания
Рынок с 2004 года
Есть 411 объектов

+7 932 208-34-06

ОМС и свободное планирование
допускается по Бюджет. Заем

В объектах планировка условная

Телефончик, сканер, что такое это объявление и зачем? И другие полезные вещи

1 527 м² 2 из 2 Свободно

Площадь Этаж Планировка

Готовый арендный бизнес - двухэтажное офисное здание кардано-кабинетной планировки с отделкой, общая площадь 1527м². Расположен на земельном участке 0,37га, в собственности. Все коммуникации - центральное отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение. Сдано в аренду порядка 90% офисных площадей по ставке 300-600р/м². Большая часть территории зафасована, используется под парковку. Объект 43056-3900.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления

[Посмотреть фотогалерею](#)

Условия сделки

Цена	70 000 000 Р	Налич	НДС включено 10 846 666 Р
Ставка	43 842 Р за м ²	Деп.Сделки	Свободная планировка

[Уточнить условия](#) [Позвонить](#)

Высота потолков 3,5 м

Планировка Кабинетная

IndexBox Russia: Исследование рынка

Крупнейший аналитический банк, 1000+ успешных проектов, 15 лет опыта в РФ и мире

[Узнать больше](#) [indexbox.ru](#)

IndexBox Russia: Исследование рынка

Крупнейший аналитический банк, 1000+ успешных проектов, 15 лет опыта в РФ и мире

[Узнать больше](#) [indexbox.ru](#)

Аналитик_тест_рр

Введите здесь текст для поиска

100% РАЗДАТ

178509

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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

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

Уполномоченный сотрудник
Инициалы, фамилия ИЛЬШАТОВА

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.
I. Maff

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:	Заика Вячеслав Юрьевич		



полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
М.П.
Сертификат: 673169747045104837601188718379677818855 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 ПЬШАТОВА

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.

С. Маш

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 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	



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	Уполномоченный сотрудник
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	М.П. <u>Ильшатова</u>
	Сертификат: 673169747045108857601138718879677818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	ВРЕМЯ 10:00 ДАТА 24.03.2021

М.П. *Ильшатова*


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.	<p>данные отсутствуют</p> <p style="text-align: right;">ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН</p>

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ г. КАЗАНЬ, ул. КУЛАГИНА, д. 1
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	Уполномоченный сотрудник Инициалы, фамилия
Сертификат: 673169747045108897601198718879677818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	ВРЕМЯ 10:00 ДАТА 24.03.2021	М.П. <i>И. Миф</i>

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 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	
	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



полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 673169747045103697601188718879677818855
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
Инициалы. Фамилия

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

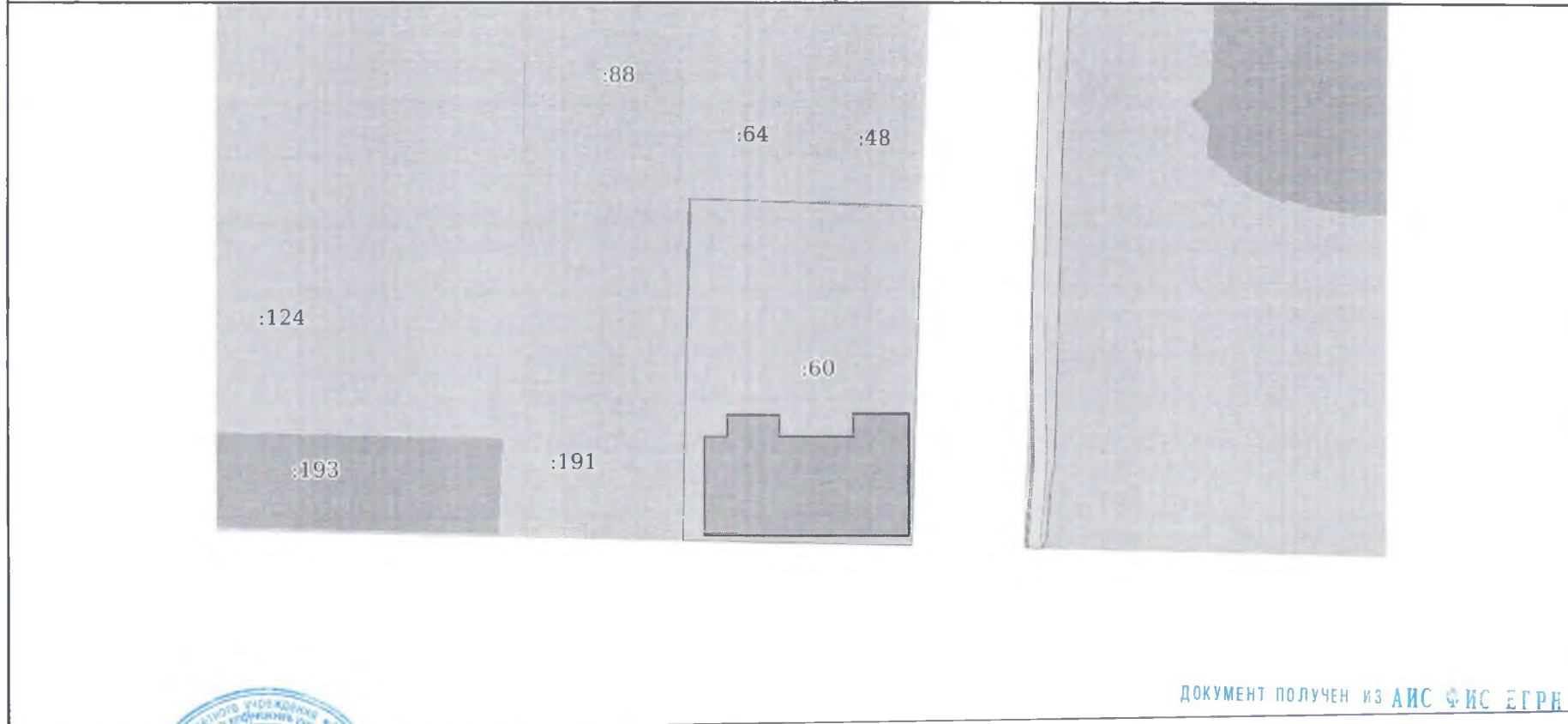
М.П.

И. Мухоморова

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 8
23 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-26660980			
Кадастровый номер:		16:50:080215:107	

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ ФРГ
 г. КАЗАНЬ, ул. КУЛАГИНА, д. 1

Масштаб 1:200	Условные обозначения:	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Уполномоченный сотрудник
		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	Инициалы, фамилия



М.П.
 Сертификат: 673169747045100897601189718879677818855
 Владелец: Росреестр
 Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

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			H1	H2
	2	3	4	5	6	7
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	Уполномоченный сотрудник Муниципальное казначейство
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	



М.П.

Сертификат: 673169747045108897601168718879677818855
 Владелец: Росреестр
 Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ИЗ АИС ФИС ЕТРН
 данные отсутствуют
 Г. Казань, ул. Кулагина, д.1
 Уполномоченный сотрудник
 Муниципальное казначейство

ВРЕМЯ 10:00
 ДАТА 24.03.2021

М.П.

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

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

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

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

Уполномоченный сотрудник
МАРАСМА ДИЛИЯ ИЛЬМАТОВА
инициалы, фамилия

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.

А. Шаф



полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
-------------------------------	---	---------------------------

М.П.
Сертификат: 673169747045104837601188718679677816855
Владелец: Росреестр
Действителен с 04.02.2020 по 04.05.2021

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 2021 г. № 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 инженеру:	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, иной зоны:	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	УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	МАРХ <i>Инициалы Фамилия</i> БИШАТОВНА

М.П.
Сертификат: 673169747045100697601188718679677818855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.
Инициалы

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 государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	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		



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

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

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

Уполномоченный сотрудник

МАРИНА ЦИПЛЯКОВА

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.

И. Мещеряков

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 3	
		Всего разделов: 5	
Всего листов выписки: 8			
23 марта 2021 г. № 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	

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

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



подпись, наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

М.П.

Сертификат: 673169747045109897601188718679677818855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

Уполномоченный сотрудник
Инициалы, фамилия И.П.Шатовна

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.
И.П.Шатовна

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 8
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

23 марта 2021 г. № 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.1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	Уполномоченный сотрудник инициалы, фамилия

Сертификат: 67316974704510057601168718879677818856
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.

И. Мещ

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:	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
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ
Г. КАЗАНЬ, УЛ. КУЛАГИНА, Д. 1Уполномоченный сотрудник
Марьямина Наталья АлександровнаВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

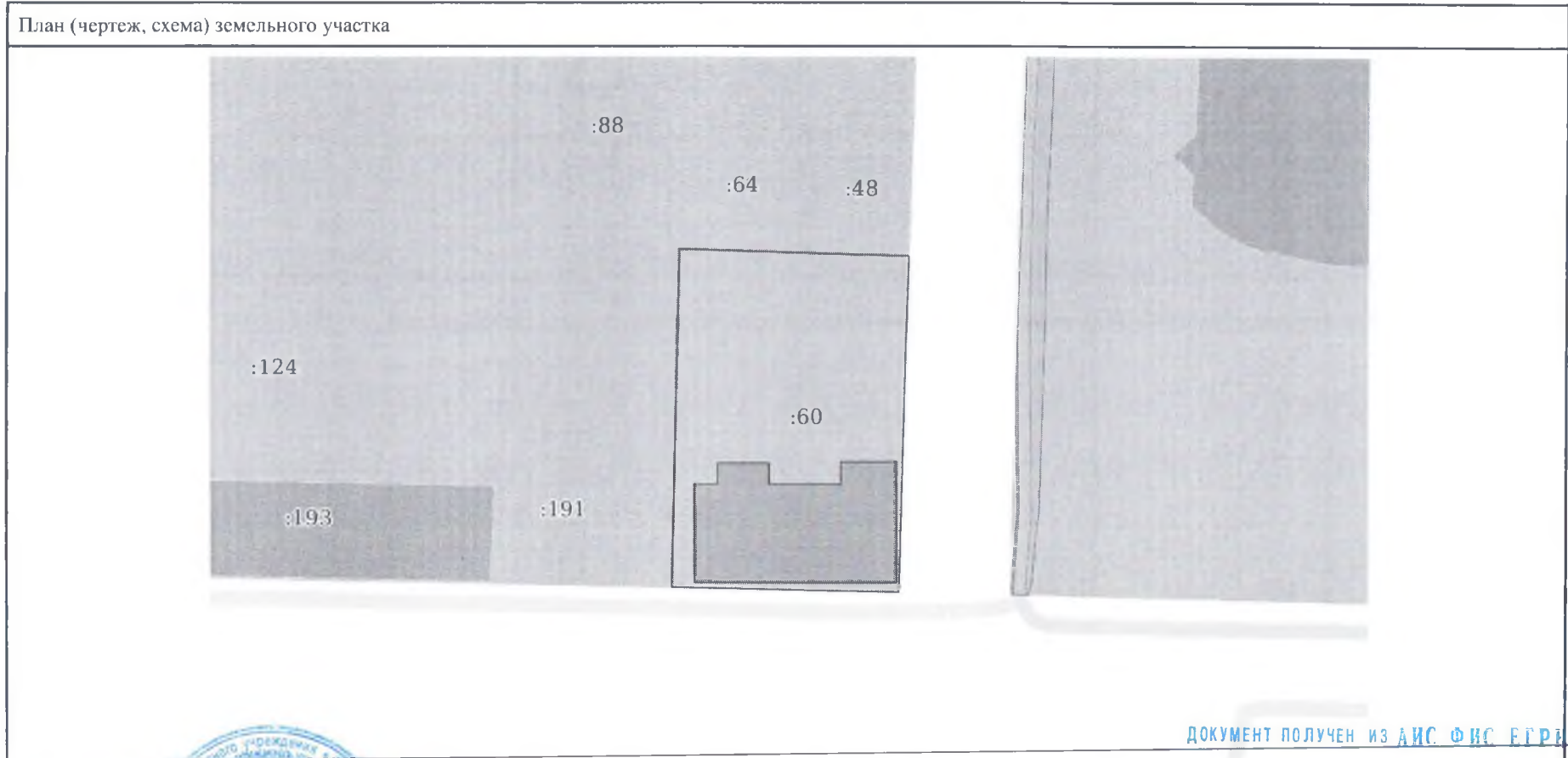
М.П.



полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
	Сертификат: 673169747045101657603108718679677818865 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	



Масштаб 1:200	Словесные обозначения:	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ АИС ФИС ЕГРН
подпись наименование должности		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ г. Казань, ул. Кулагина, д.1
		Сертификат: 6731697470451887601188718679677818855 Владелец: Рн-реестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	Уполномоченный сотрудник инициалы, фамилия
		М.П.	ВРЕМЯ 10:00 ДАТА 24.03.2021

М.П. *И. Мухоморова*

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 2021 г. № 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



полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

М.П.

Сертификат: 673169747045104697601138718879677816855
 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 Владимировна Пльшатова

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.
Л. Маф

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				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	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



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	Уполномоченный сотрудник
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	М.П. ИНИЦИАЛЫ ФАМИЛИЯ П.ШАТОВА

М.П.
Сертификат: 673169747045188657601188718879677818855
Владелец: Росреестр
Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021

ВРЕМЯ 10:00
ДАТА 24.03.2021

М.П.
И. Шапова

АКТ
осмотра внешнего здания, систем инженерного имущества
Закрытого паевого инвестиционного
фонда недвижимости «АНКОР - фонд недвижимости»

г. Казань,
ул. Кулагина, в.10

«13» апреля 2021 года
10.15 - 11:47 часа

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 Замки Вячеслав Юрьевича, действующего на основании Доверенности №29 от 09.04.2021г.,

Эксперт Договорного Холдинга в 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 «Профосенка», 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 повреждения - 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 визуально 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 водосток монтирован у крыльца с правой стороны здания. Указанный водосток поврежден, не выполняет функцию.
- 1.10. По периметру здания обнаружены многочисленные очаги распространения мха, лишай, точки сбора дождевой и талой воды.
- 1.11. Основанию правого крыльца (входная группа) повреждено. Имеет горизонтальные продольные трещины с разрывом выше 4 мм. Обнаружено разрушение конструктивных элементов крыльца, в том числе разрушения лестничной 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/отливках 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, облупленная краска, 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 (два) 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 этаж + 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 жилых 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»

/Зайка В.И./

От ООО Региональный центр «Профценка»

/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
действенным образом отменены.*