ОТЧЕТ

об определении рыночной стоимости объекта оценки

Объект оценки:	**1. Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 31,40 кв.м., кадастровый номер: 16:49:010215:0031:0004:0039;** **2. Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 44 кв.м., кадастровый номер: 16:49:010215:0031:0004:0038;** **3. Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 588,00 кв.м., кадастровый номер: 16:49:010215:0031:0004:0026, расположенные по адресу: РТ г. Зеленодольск, ул.Ленина, д.59**
	1.Административные и производственно-складские здания; **2. Земельные участки, расположенные по адресу: РТ г. Казань, ул. Халитова, 8**
	1. Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, общей площадью 2 339,20 кв.м., лит.А, инв.№5070, условный номер 16:50:02:23458:001; **2. Земельный участок кад.№16:50:010215:445, общей площадью 769 кв.м.;** **3. Земельный участок кад.№ 16:50:010215:468, общей площадью 971 кв.м.;** **4. Земельный участок кад.№ 16:50:010215:466, общей площадью 38 кв.м.;** **5. Земельный участок кад.№ 16:50:010215:467, общей площадью 230 кв.м., расположенные по адресу: РТ г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12**
Вид стоимости:	**Рыночная (справедливая) стоимость**
Заказчик оценки:	**АО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»**
Оценщик:	**Хасанов Ильнар Илгизарович**
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	**ООО «АК ВОСТОК»**
Дата определения стоимости:	**11.12.2018г.**
Дата проведения оценки:	**20.11.2018г. – 11.12.2018г.**
Дата составления отчета:	**12.12.2018г.**
Дата обследования:	**20.11.2018г.**
Порядковый номер отчета:	**423**

КАЗАНЬ

2018 год

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....3

1. *ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ*.....7
2. *ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ*.....18
3. *ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ*.....22
4. *СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ*.....23
5. *СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ*.....23
6. *ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)*.....25
7. *ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ*.....26
8. *ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ*.....27
9. *ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ*.....27
10. *ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ*.....29
11. *ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ*.....34
12. *АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ*.....47
13. *ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ*.....94
14. *РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ*.....96

14.1. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....96

14.2. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....108

14.3. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ.....145

14.4. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....174

15. *СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ*.....189
16. *ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ*.....199

ПРИЛОЖЕНИЯ.....202

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ -ОТСУТСТВУЮТ.....202

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ.....ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ.....ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.

Генеральному директору
АО «УК «ТФБ Капитал» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»
Глазунову Н.В.

Уважаемый Никита Владимирович!

На основании договора № 61-О от 17.03.2009г. и задания на оценку №61-О/17-18 от 22.11.2018г. заключенных между АО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» и ООО «АК ВОСТОК» нами была произведена оценка рыночной стоимости согласно заданию, на оценку № 61-О/16-18 от 22.11.2018г., по состоянию на дату оценки 20.11.2018 г.

Цель оценки – определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях..

Оценка производилась в соответствии с требованиями Федерального Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 (с учетом изменений, существующих на дату составления отчета), Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности: ФСО № 1, 2, 3, 7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297-299, от 25.09.2014г. №611 соответственно, а также в соответствии МСО 2011 (IVS 2011), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и со стандартами и правилами Общероссийской оценочной организации Российское общество оценщиков (РОО) с учетом изменений и дополнений на дату оценки, и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, мы пришли к заключению, что на дату оценки рыночная стоимость объекта оценки составляет (с учетом округления):

23 340 510(Двадцать три миллиона триста сорок тысяч пятьсот десять) рублей с НДС,

19 780 093 (девятнадцать миллионов семьсот восемьдесят тысяч восемьсот) рублей без НДС,

в том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб	Рыночная стоимость за 1 кв.м, с НДС руб	Рыночная стоимость без НДС с учетом округления, руб
1	Встроенное нежилое помещение	Республика Татарстан, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59	31	1 357 204	43 223	1 150 173
2	Встроенное нежилое помещение	Республика Татарстан, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59	44	1 901 122	43 207	1 611 120
3	Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк	Республика Татарстан, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59	591	20 082 184	33 997	17 018 800
	Итого:			**23 340 510**		**19 780 093**

634 181 099 (Шестьсот тридцать четыре миллиона сто восемьдесят одна тысяча девяносто девять) рублей с НДС,

564 318 464 (пятьсот шестьдесят четыре миллиона триста восемнадцать тысяч четыреста шестьдесят четыре) рубля без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв.м. с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС с учетом округления, руб.
1	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	5 665,30	100 267 905	17 699	84 972 801
2	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	1 262,30	13 923 692	11 030	11 799 739
3	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	780,00	9 382 090	12 028	7 950 924
4	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	363,30	4 960 959	13 655	4 204 203
5	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	271,10	4 137 944	15 264	3 506 732
6	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1- этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	381,80	5 358 216	14 034	4 540 861
7	Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	77,60	1 175 649	15 150	996 313
8	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 - этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	397,70	5 242 837	13 183	4 443 082
9	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2- этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	230,00	3 489 432	15 171	2 957 146
10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	820,10	9 715 974	11 847	8 233 876
11	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-3,31,32, лит. 3,31,32	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	797,80	9 317 843	11 679	7 896 477
12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	10,20	265 998	26 078	225 422
13	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	67,30	1 189 607	17 676	1 008 142
14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	323,50	4 501 510	13 915	3 814 839
15	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	622,60	6 894 799	11 074	5 843 050
16	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	878,30	10 842 799	12 345	9 188 813
17	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	1 814,00	19 889 549	10 964	16 855 550

18	Здание очистных сооружений, назначение:нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	1 325,80	24 954 855	18 822	21 148 182
19	Склад 3, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	112,60	1 812 242	16 095	1 535 798
20	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	4 377,40	43 731 131	9 990	37 060 281
21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	225,50	3 340 137	14 812	2 830 625
22	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	17 951,10	165 533 989	9 221	140 283 042
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	695,20	8 059 229	11 593	6 829 855
	Итого по зданиям:			**457 988 386**		**388 125 751**

№ п/п	**Наименование**	**Адрес**	**Общая площадь, кв.м.**	**Рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб.**	**Рыночная стоимость за 1 кв.м. с НДС, руб.**	**Рыночная стоимость без НДС с учетом округления, руб.**
1	Землельный участок с кад.№16:50:050203:248	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	644	2 118 116	3 289	2 118 116
2	Землельный участок с кад.№16:50:050203:240	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	3487	11 468 743	3 289	11 468 743
3	Землельный участок с кад.№16:50:050203:238	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	2890	9 505 210	3 289	9 505 210
4	Землельный участок с кад.№16:50:050203:241	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	2096	6 893 744	3 289	6 893 744
5	Землельный участок с кад.№16:50:050203:236	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	18917	59 834 471	3 163	59 834 471
6	Землельный участок с кад.№16:50:050203:247	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	994	3 269 266	3 289	3 269 266
7	Землельный участок с кад.№16:50:050203:244	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	1694	5 571 566	3 289	5 571 566
8	Землельный участок с кад.№16:50:050203:245	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	386	1 269 554	3 289	1 269 554
9	Землельный участок с кад.№16:50:050203:239	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	3711	12 205 479	3 289	12 205 479
10	Землельный участок с кад.№16:50:050203:237	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	6764	22 246 796	3 289	22 246 796
11	Землельный участок с кад.№16:50:050203:242	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	2008	6 604 312	3 289	6 604 312
12	Землельный участок с кад.№16:50:050203:246	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	3565	11 725 285	3 289	11 725 285
13	Землельный участок с кад.№16:50:050203:243	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	1759	5 785 351	3 289	5 785 351
14	Землельный участок с кад.№16:50:050203:249	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	587	1 930 643	3 289	1 930 643
15	Землельный участок с кад.№16:50:050203:235	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	4793	15 764 177	3 289	15 764 177
	Итого по земельным участкам:			**176 192 713**		**176 192 713**
	Итого по объекту оценки:			**634 181 099**		**564 318 464**

193 859 961 (Сто девяносто три миллиона восемьсот пятьдесят девять тысяч девятьсот шестьдесят один) рубль с НДС,

169 915 707 (Сто шестьдесят девять миллионов девятьсот пятнадцать тысяч семьсот семь) рублей без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв.м. с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв.м. без НДС, руб
	Единый объект недвижимости, в том числе:			**173 433 807**		**149 489 553**	
1	Здание (Дом татарской кулинарии)	РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12	2339,20	156 967 885	67 103,23	133 023 631	56 867,15
2	Земельный участок с кад.№ 16:50:010215:445		769,00	16 465 922	21 412,12	16 465 922	21 412,12
1	Земельный участок с кад.№ 16:50:010215:468	РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12	971,00	16 007 906	16 486,00	16 007 906	16 486,00
2	Земельный участок с кад.№ 16:50:010215:466		38,00	626 468	16 486,00	626 468	16 486,00
3	Земельный участок с кад.№ 16:50:010215:467		230,00	3 791 780	16 486,00	3 791 780	16 486,00
	Итого:			**193 859 961**		**169 915 707**	

Данные о произведенных расчетах приведены в письменном отчете.

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

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

С уважением,

Генеральный директор ООО «АК ВОСТОК» **Мухаметзянова Г.Р**

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки**:**	1. Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 31,40 кв.м., кадастровый номер: 16:49:010215:0031:0004:0039; 2. Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 44 кв.м., кадастровый номер: 16:49:010215:0031:0004:0038; 3. Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 588,00 кв.м., кадастровый номер: 16:49:010215:0031:0004:0026, расположенные по адресу: РТ г. Зеленодольск, ул.Ленина, д.59
	1.Административные и производственно-складские здания; 2. Земельные участки, расположенные по адресу: РТ г. Казань, ул. Халитова, 8
	1. Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, общей площадью 2 339,20 кв.м., лит.А, инв.№5070, условный номер 16:50:02:23458:001; 2. Земельный участок кад.№16:50:010215:445, общей площадью 769 кв.м.; 3. Земельный участок кад.№ 16:50:010215:468, общей площадью 971 кв.м.; 4. Земельный участок кад.№ 16:50:010215:466, общей площадью 38 кв.м.; 5. Земельный участок кад.№ 16:50:010215:467, общей площадью 230 кв.м., расположенные по адресу: РТ г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12

Источник: данные предоставленные заказчиком

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1.1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Адрес объекта: РТ г. Зеленодольск, ул.Ленина, д.59

Наименование объекта оценки	Встроенное нежилое помещение
Кадастровый (или условный) номер	16:49:010215:0031:0004:0039
Адрес объекта	Республика Татарстан, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	Серия 16-АС 388258 от 12.08.2009
вид права	собственность
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Этаж	1
Общая площадь, кв.м.	31,4
Назначение	нежилое
Балансовая стоимость, руб.	

Наименование объекта оценки	Встроенное нежилое помещение
Кадастровый (или условный) номер	16:49:010215:0031:0004:0038
Адрес объекта	Республика Татарстан, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59

Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	Серия 16-АС 388259 от 12.08.2009
вид права	собственность
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Этаж	1
Общая площадь, кв.м.	44
Назначение	нежилое
Балансовая стоимость, руб.	

Наименование объекта оценки	Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк
Кадастровый (или условный) номер	16:49:010215:0031:0004:0026
Адрес объекта	Республика Татарстан, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	Серия 16-АС 388260 от 12.08.2009
вид права	собственность
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Этаж	1
Общая площадь, кв.м.	590,7
Назначение	нежилое
Балансовая стоимость, руб.	

Адрес объекта: РТ, г.Казань, ул.Халитова, д.8

№	Наименование	Лит. по т/п БТИ	Группа капиталь-ности	Общая площадь, кв.м	Объем, куб.м	Этаж-ность	Год пос-тройки
1	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	Б	II	5 665,30	27 078	9	1997
2	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	Г15, Г16	II	1 262,30	6 865	1	1968
3	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	Г4	IV	780	5 358	1	1978
4	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	Г 14	II	363,3	2 670	1	1968
5	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	Г 13	II	271,1	1 272	1	1968
6	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	Г2, Г3	II	381,8	2 769	1	1978
7	Склад 4, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	Г 18	II	77,6	255	1	1968

8	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 - этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	Г9	II	397,7	2 346	1	1968
9	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	Г7	II	230	867	2	1978
10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	Г5, Г6	II	820,1	3233	2	1978
11	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-3,31,32, лит. 3,31,32	3,31,32	I	797,8		2	н/д
12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	Л	I	10,2	52	1	1979
13	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	Г	II	67,3	393	1	1972
14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	Е	I	323,5	1 853	2	1996
15	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	Г11, Г12	IV	622,6	1 658	1	1968
16	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	-	II	878,3	5 101	1, 2	н/д
17	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	-	II	1 814,00	12 463	1, 2	н/д
18	Здание очистных сооружений, назначение:нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	И, Г1	I, IV	1325,8	9 660	4	1972
19	Склад 3, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	Г 17	V	112,6	738	1	1968
20	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	В	I	4377,4		2	1960
21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	Д	I	225,5	924	2	1976
22	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	А	I	17 951,10	134 686	цоколь, 1, 2	1964
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8, в т.ч.:	Ж,Г8	I	695,2	2 650	2	1964

Земельные участки

№ п/п	Наименование	Общая площадь
1	Землельный участок с кад.№16:50:050203:248	644
2	Землельный участок с кад.№16:50:050203:240	3487
3	Землельный участок с кад.№16:50:050203:238	2890
4	Землельный участок с кад.№16:50:050203:241	2096
5	Землельный участок с кад.№16:50:050203:236	18917
6	Землельный участок с кад.№16:50:050203:247	994
7	Землельный участок с кад.№16:50:050203:244	1694
8	Землельный участок с кад.№16:50:050203:245	386
9	Землельный участок с кад.№16:50:050203:239	3711
10	Землельный участок с кад.№16:50:050203:237	6764
11	Землельный участок с кад.№16:50:050203:242	2008
12	Землельный участок с кад.№16:50:050203:246	3565
13	Землельный участок с кад.№16:50:050203:243	1759
14	Землельный участок с кад.№16:50:050203:249	587
15	Землельный участок с кад.№16:50:050203:235	4793
	Итого:	**54 295**

Адрес объекта: РТ, г.Казань, ул.Халитова, д.8

Наименование объекта оценки	Здание (Дом татарской кулинарии)
Инвентарный №	5070
Кадастровый №	16:50:010215:53
Литера	А
Адрес объекта	РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	Серия 16-АС 001453 от 14.07.2009г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ТФБ Инвестиционный"
вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Год постройки	1969
Этаж	3
Общая площадь, кв.м.	2339,2
Строительный объем, куб.м.	11 263
Группа капитальности	1
Назначение	нежилое
Использование	Административно-торговое
Балансовая стоимость, руб.	

Наименование объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:50:010215:445
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	Серия 16-АН 468947 от 16.09.2014г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Строительство и эксплуатация ресторанноразвлекательного комплекса
Общая площадь земельного участка, кв.м.	769
Кадастровая стоимость, руб.	10 216 611
Балансовая стоимость, руб.	

Наименование объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:50:010215:468
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	Серия 16-АА 536650 от 14.03.2016г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения
Общая площадь земельного участка, кв.м.	971
Кадастровая стоимость, руб.	13 487 316
Балансовая стоимость, руб.	

Наименование объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:50:010215:466

Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	Серия 16-АА 536651 от 14.03.2016г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения
Общая площадь земельного участка, кв.м.	38
Кадастровая стоимость, руб.	527 825
Балансовая стоимость, руб.	
Наименование объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:50:010215:467
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	Серия 16-АА 536652 от 14.03.2016г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения
Общая площадь земельного участка, кв.м.	230
Кадастровая стоимость, руб.	3 194 730
Балансовая стоимость, руб.	

Источник: технические паспорта на помещения, выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющие проведенную государственную регистрацию прав, данные предоставленные заказчиком

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.2.1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объектов оценки

Адрес объекта: РТ, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб	Вес ЗП	Стоимость по доходному подходу, руб	Вес ДП	Стоимость по сравнительному подходу, руб	Вес СП	Согласованная рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб	Согласованная рыночная стоимость без НДС с учетом округления, руб
1	Встроенное нежилое помещение	Не применялся	0,00	1 010 708	0,28	1 491 789	0,72	1 357 204	1 150 173
2	Встроенное нежилое помещение	Не применялся	0,00	1 413 804	0,28	2 090 405	0,72	1 901 122	1 611 120
3	Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк	Не применялся	0,00	14 089 121	0,28	22 409 989	0,72	20 082 184	17 018 800
	Итого:			16 513 633		25 992 182		23 340 510	19 780 093

Адрес объекта: РТ, г.Казань, ул.Халитова, д.8

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб	Вес ЗП	Стоимость по доходному подходу, руб	Вес ДП	Стоимость по сравнительному подходу, руб	Вес СП	Согласованная рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб	Согласованная рыночная стоимость без НДС, руб
1	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	99 947 795	0,3	108 222 232	0,274	95 597 690	0,447	100 267 905	84 972 801
2	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	8 252 229	0,3	20 601 933	0,274	13 385 326	0,447	13 923 692	11 799 739
3	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	5 286 682	0,3	13 587 824	0,274	9 370 939	0,447	9 382 090	7 950 924
4	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	3 108 965	0,3	6 605 291	0,274	5 113 623	0,447	4 960 959	4 204 203
5	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	1 824 412	0,3	5 226 999	0,274	4 919 586	0,447	4 137 944	3 506 732
6	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1- этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	3 784 374	0,3	6 941 646	0,274	5 374 020	0,447	5 358 216	4 540 861
7	Склад 4, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	446 608	0,3	1 561 805	0,274	1 395 648	0,447	1 175 649	996 313
8	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 - этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	2 731 697	0,3	7 230 730	0,274	5 597 820	0,447	5 242 837	4 443 082
9	Здание склада 1, назначение:	1 472 098	0,3	4 434 562	0,274	4 173 754	0,447	3 489 432	2 957 146

	нежилое, 2- этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7								
10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	5 027 728	0,3	14 286 377	0,274	9 852 702	0,447	9 715 974	8 233 876
11	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-З,31,32, лит. З,31,32	4 412 165	0,3	13 897 905	0,274	9 584 789	0,447	9 317 843	7 896 477
12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	169 563	0,3	268 301	0,274	324 965	0,447	265 998	225 422
13	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	995 126	0,3	1 354 503	0,274	1 210 401	0,447	1 189 607	1 008 142
14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	3 068 799	0,3	5 881 672	0,274	4 553 419	0,447	4 501 510	3 814 839
15	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	2 096 071	0,3	10 845 871	0,274	7 479 932	0,447	6 894 799	5 843 050
16	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	6 948 006	0,3	15 300 238	0,274	10 551 918	0,447	10 842 799	9 188 813
17	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	15 574 905	0,3	28 225 600	0,274	17 486 564	0,447	19 889 549	16 855 550
18	Здание очистных сооружений, назначение:нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	45 601 762	0,3	21 638 313	0,274	14 058 675	0,447	24 954 855	21 148 182
19	Склад 3, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	1 092 283	0,3	2 171 007	0,274	2 043 325	0,447	1 812 242	1 535 798
20	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	34 034 815	0,3	64 039 866	0,274	37 366 421	0,447	43 731 131	37 060 281
21	Здание столярной мастерской, назначение:	1 153 620	0,3	4 347 799	0,274	4 092 094	0,447	3 340 137	2 830 625

	нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.								
22	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	90 229 919	0,3	262 618 459	0,274	153 234 424	0,447	165 533 989	140 283 042
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8, в т.ч.:	3 629 144	0,3	12 110 583	0,274	8 352 150	0,447	8 059 229	6 829 855
	Итого:	340 888 765						457 988 386	388 125 751

№ п/п	**Наименование**	Стоимость по затратному подходу, руб	Вес ЗП	Стоимость по доходному подходу, руб	Вес ДП	Стоимость по сравнительному подходу, руб	Вес СП	Согласованная рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб
1	Землельный участок с кад.№16:50:050203:248	Не применялся	-	Не применялся	-	2 118 116	1	2 118 116
2	Землельный участок с кад.№16:50:050203:240	Не применялся	-	Не применялся	-	11 468 743	1	11 468 743
3	Землельный участок с кад.№16:50:050203:238	Не применялся	-	Не применялся	-	9 505 210	1	9 505 210
4	Землельный участок с кад.№16:50:050203:241	Не применялся	-	Не применялся	-	6 893 744	1	6 893 744
5	Землельный участок с кад.№16:50:050203:236	Не применялся	-	Не применялся	-	59 834 471	1	59 834 471
6	Землельный участок с кад.№16:50:050203:247	Не применялся	-	Не применялся	-	3 269 266	1	3 269 266
7	Землельный участок с кад.№16:50:050203:244	Не применялся	-	Не применялся	-	5 571 566	1	5 571 566
8	Землельный участок с кад.№16:50:050203:245	Не применялся	-	Не применялся	-	1 269 554	1	1 269 554
9	Землельный участок с кад.№16:50:050203:239	Не применялся	-	Не применялся	-	12 205 479	1	12 205 479
10	Землельный участок с кад.№16:50:050203:237	Не применялся	-	Не применялся	-	22 246 796	1	22 246 796
11	Землельный участок с кад.№16:50:050203:242	Не применялся	-	Не применялся	-	6 604 312	1	6 604 312
12	Землельный участок с кад.№16:50:050203:246	Не применялся	-	Не применялся	-	11 725 285	1	11 725 285
13	Землельный участок с кад.№16:50:050203:243	Не применялся	-	Не применялся	-	5 785 351	1	5 785 351
14	Землельный участок с кад.№16:50:050203:249	Не применялся	-	Не применялся	-	1 930 643	1	1 930 643
15	Землельный участок с кад.№16:50:050203:235	Не применялся	-	Не применялся	-	15 764 177	1	15 764 177

Адрес объекта: РТ г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб	Вес ЗП	Стоимость по доходному подходу, руб	Вес ДП	Стоимость по сравнительному подходу, руб	Вес СП	Согласованная рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб	Согласованная рыночная стоимость без НДС, руб
1	Здание (Дом татарской кулинарии)	92 907 420	0,108	176 310 178	0,45	175 597 662	0,442	156 967 885	133 023 631

2	Земельный участок с кад.№ 16:50:010215:445	Не применялся	-	24 042 297	0,3	12 677 734	0,7	16 465 922	16 465 922
3	Земельный участок с кад.№ 16:50:010215:468	Не применялся	-	Не применялся	-	16 007 906	1	16 007 906	16 007 906
4	Земельный участок с кад.№ 16:50:010215:466	Не применялся	-	Не применялся	-	626 468	1	626 468	626 468
5	Земельный участок с кад.№ 16:50:010215:467	Не применялся	-	Не применялся	-	3 791 780	1	3 791 780	3 791 780

Источник: расчеты

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 1.3.1

Итоговая величина рыночной стоимости объектов

23 340 510(Двадцать три миллиона триста сорок тысяч пятьсот десять) рублей с НДС,

19 780 093 (девятнадцать миллионов семьсот восемьдесят тысяч восемьсот) рублей без НДС,

в том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб	Рыночная стоимость за 1 кв.м, с НДС руб	Рыночная стоимость без НДС с учетом округления, руб
1	Встроенное нежилое помещение	Республика Татарстан, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59	31	1 357 204	43 223	1 150 173
2	Встроенное нежилое помещение	Республика Татарстан, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59	44	1 901 122	43 207	1 611 120
3	Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк	Республика Татарстан, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59	591	20 082 184	33 997	17 018 800
	Итого:			**23 340 510**		**19 780 093**

634 181 099 (Шестьсот тридцать четыре миллиона сто восемьдесят одна тысяча девяносто девять) рублей с НДС,

564 318 464 (пятьсот шестьдесят четыре миллиона триста восемнадцать тысяч четыреста шестьдесят четыре) рубля без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв.м. с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС с учетом округления, руб.
1	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	5 665,30	100 267 905	17 699	84 972 801
2	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	1 262,30	13 923 692	11 030	11 799 739
3	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	780,00	9 382 090	12 028	7 950 924
4	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	363,30	4 960 959	13 655	4 204 203
5	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	271,10	4 137 944	15 264	3 506 732

6	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1- этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	381,80	5 358 216	14 034	4 540 861
7	Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	77,60	1 175 649	15 150	996 313
8	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 - этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	397,70	5 242 837	13 183	4 443 082
9	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2- этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	230,00	3 489 432	15 171	2 957 146
10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	820,10	9 715 974	11 847	8 233 876
11	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-З,З1,З2, лит. З,З1,З2	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	797,80	9 317 843	11 679	7 896 477
12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	10,20	265 998	26 078	225 422
13	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	67,30	1 189 607	17 676	1 008 142
14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	323,50	4 501 510	13 915	3 814 839
15	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	622,60	6 894 799	11 074	5 843 050
16	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	878,30	10 842 799	12 345	9 188 813
17	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	1 814,00	19 889 549	10 964	16 855 550
18	Здание очистных сооружений, назначение:нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	1 325,80	24 954 855	18 822	21 148 182
19	Склад 3, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	112,60	1 812 242	16 095	1 535 798
20	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	4 377,40	43 731 131	9 990	37 060 281
21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	225,50	3 340 137	14 812	2 830 625
22	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	17 951,10	165 533 989	9 221	140 283 042
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	695,20	8 059 229	11 593	6 829 855
	Итого по зданиям:			**457 988 386**		**388 125 751**

№ п/п	**Наименование**	**Адрес**	**Общая площадь, кв.м.**	**Рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб.**	**Рыночная стоимость за 1 кв.м. с НДС, руб.**	**Рыночная стоимость без НДС с учетом округления, руб.**
1	Землельный участок с кад.№16:50:050203:248	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	644	2 118 116	3 289	2 118 116
2	Землельный участок с	РТ, г.Казань,	3487	11 468 743	3 289	11 468 743

	кад.№16:50:050203:240	ул.Халитова,8				
3	Землельный участок с кад.№16:50:050203:238	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	2890	9 505 210	3 289	9 505 210
4	Землельный участок с кад.№16:50:050203:241	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	2096	6 893 744	3 289	6 893 744
5	Землельный участок с кад.№16:50:050203:236	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	18917	59 834 471	3 163	59 834 471
6	Землельный участок с кад.№16:50:050203:247	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	994	3 269 266	3 289	3 269 266
7	Землельный участок с кад.№16:50:050203:244	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	1694	5 571 566	3 289	5 571 566
8	Землельный участок с кад.№16:50:050203:245	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	386	1 269 554	3 289	1 269 554
9	Землельный участок с кад.№16:50:050203:239	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	3711	12 205 479	3 289	12 205 479
10	Землельный участок с кад.№16:50:050203:237	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	6764	22 246 796	3 289	22 246 796
11	Землельный участок с кад.№16:50:050203:242	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	2008	6 604 312	3 289	6 604 312
12	Землельный участок с кад.№16:50:050203:246	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	3565	11 725 285	3 289	11 725 285
13	Землельный участок с кад.№16:50:050203:243	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	1759	5 785 351	3 289	5 785 351
14	Землельный участок с кад.№16:50:050203:249	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	587	1 930 643	3 289	1 930 643
15	Землельный участок с кад.№16:50:050203:235	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	4793	15 764 177	3 289	15 764 177
	Итого по земельным участкам:			**176 192 713**		**176 192 713**
	Итого по объекту оценки:			**634 181 099**		**564 318 464**

193 859 961 (Сто девяносто три миллиона восемьсот пятьдесят девять тысяч девятьсот шестьдесят один) рубль с НДС,

169 915 707 (Сто шестьдесят девять миллионов девятьсот пятнадцать тысяч семьсот семь) рублей без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв.м. с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв.м. без НДС, руб
	Единый объект недвижимости, в том числе:			**173 433 807**		**149 489 553**	
1	Здание (Дом татарской кулинарии)	РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12	2339,20	156 967 885	67 103,23	133 023 631	56 867,15
2	Земельный участок с кад.№ 16:50:010215:445		769,00	16 465 922	21 412,12	16 465 922	21 412,12
1	Земельный участок с кад.№ 16:50:010215:468	РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12	971,00	16 007 906	16 486,00	16 007 906	16 486,00
2	Земельный участок с кад.№ 16:50:010215:466		38,00	626 468	16 486,00	626 468	16 486,00
3	Земельный участок с кад.№ 16:50:010215:467		230,00	3 791 780	16 486,00	3 791 780	16 486,00
	Итого:			**193 859 961**		**169 915 707**	

1.4. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор № 61-О от 17.03.2009г. и задание на оценку № 61-О/17-18 от 22.11.2018г., заключенные между АО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» и ООО «АК ВОСТОК».

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1

Задание на оценку

<table>
<tr><td>Объект оценки</td><td colspan="4">1. Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 31,40 кв.м., кадастровый номер: 16:49:010215:0031:0004:0039;

2. Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 44 кв.м., кадастровый номер: 16:49:010215:0031:0004:0038;

3. Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 588,00 кв.м., кадастровый номер: 16:49:010215:0031:0004:0026, расположенные по адресу: РТ г. Зеленодольск, ул.Ленина, д.59

1.Административные и производственно-складские здания;

2. Земельные участки, расположенные по адресу: РТ г. Казань, ул. Халитова, 8

1. Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, общей площадью 2 339,20 кв.м., лит.А, инв.№5070, условный номер 16:50:02:23458:001;

2. Земельный участок кад.№16:50:010215:445, общей площадью 769 кв.м.;

3. Земельный участок кад.№ 16:50:010215:468, общей площадью 971 кв.м.;

4. Земельный участок кад.№ 16:50:010215:466, общей площадью 38 кв.м.;

5. Земельный участок кад.№ 16:50:010215:467, общей площадью 230 кв.м., расположенные по адресу: РТ г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12</td></tr>
<tr><td>Состав Объекта оценки</td><td colspan="4"><table>
<tr><th>№ п/п</th><th>Наименование</th><th>Адрес</th><th>Площадь, кв.м.</th></tr>
<tr><td>1</td><td>Встроенное нежилое помещение</td><td rowspan="3">РТ, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59</td><td>31</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Встроенное нежилое помещение</td><td>44</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк</td><td>591</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б</td><td>РТ, г.Казань, ул.Халитова,8</td><td>5 665,30</td></tr>
<tr><td>5</td><td>Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16</td><td>РТ, г.Казань, ул.Халитова,8</td><td>1 262,30</td></tr>
<tr><td>6</td><td>Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4</td><td>РТ, г.Казань, ул.Халитова,8</td><td>780,00</td></tr>
<tr><td>7</td><td>Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14</td><td>РТ, г.Казань, ул.Халитова,8</td><td>363,30</td></tr>
<tr><td>8</td><td>Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13</td><td>РТ, г.Казань, ул.Халитова,8</td><td>271,10</td></tr>
<tr><td>9</td><td>Здание склада 5, назначение: нежилое, 1- этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3</td><td>РТ, г.Казань, ул.Халитова,8</td><td>381,80</td></tr>
<tr><td>10</td><td>Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18</td><td>РТ, г.Казань, ул.Халитова,8</td><td>77,60</td></tr>
<tr><td>11</td><td>Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 - этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9</td><td>РТ, г.Казань, ул.Халитова,8</td><td>397,70</td></tr>
<tr><td>12</td><td>Здание склада 1, назначение: нежилое, 2- этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7</td><td>РТ, г.Казань, ул.Халитова,8</td><td>230,00</td></tr>
<tr><td>13</td><td>Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6</td><td>РТ, г.Казань, ул.Халитова,8</td><td>820,10</td></tr>
<tr><td>14</td><td>Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-3,31,32, лит. 3,31,32</td><td>РТ, г.Казань, ул.Халитова,8</td><td>797,80</td></tr>
<tr><td>15</td><td>Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л</td><td>РТ, г.Казань, ул.Халитова,8</td><td>10,20</td></tr>
<tr><td>16</td><td>Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г</td><td>РТ, г.Казань, ул.Халитова,8</td><td>67,30</td></tr>
<tr><td>17</td><td>Здание электрокарного участка, назначение:</td><td>РТ, г.Казань,</td><td>323,50</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

		нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	ул.Халитова,8	
	18	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	622,60
	19	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	878,30
	20	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	1 814,00
	21	Здание очистных сооружений, назначение:нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	1 325,80
	22	Склад 3, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	112,60
	23	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	4 377,40
	24	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	225,50
	25	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	17 951,10
	26	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	695,20
	27	Земельный участок с кад.№16:50:050203:248	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	644
	28	Земельный участок с кад.№16:50:050203:240	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	3487
	29	Земельный участок с кад.№16:50:050203:238	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	2890
	30	Земельный участок с кад.№16:50:050203:241	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	2096
	31	Земельный участок с кад.№16:50:050203:236	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	18917
	32	Земельный участок с кад.№16:50:050203:247	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	994
	33	Земельный участок с кад.№16:50:050203:244	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	1694
	34	Земельный участок с кад.№16:50:050203:245	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	386
	35	Земельный участок с кад.№16:50:050203:239	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	3711
	36	Земельный участок с кад.№16:50:050203:237	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	6764
	37	Земельный участок с кад.№16:50:050203:242	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	2008
	38	Земельный участок с кад.№16:50:050203:246	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	3565
	39	Земельный участок с кад.№16:50:050203:243	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	1759
	40	Земельный участок с кад.№16:50:050203:249	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	587
	41	Земельный участок с кад.№16:50:050203:235	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	4793
	42	Здание (Дом татарской кулинарии)	РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12	2339,20
	43	Земельный участок с кад.№ 16:50:010215:445		769,00
	44	Земельный участок с кад.№ 16:50:010215:468		971,00
	45	Земельный участок с кад.№ 16:50:010215:466		38,00
	46	Земельный участок с кад.№ 16:50:010215:467		230,00

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Свидетельство о государственной регистрации права Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющие проведенную государственную регистрацию прав. Технические паспорта на нежилые помещения.

Права и ограничения (обременения), учитываемые при оценке объекта оценки

№ п/п	Наименование	Вид права	Существующие ограничения (обременения) права
1	Встроенное нежилое помещение	Собственность	Не зарегистрировано
2	Встроенное нежилое помещение	Собственность	Не зарегистрировано
3	Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк	Собственность	Не зарегистрировано
4	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	Собственность	Не зарегистрировано

		5	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	Собственность	Не зарегистрировано
		6	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	Собственность	Не зарегистрировано
		7	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	Собственность	Не зарегистрировано
		8	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	Собственность	Не зарегистрировано
		9	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	Собственность	Не зарегистрировано
		10	Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	Собственность	Не зарегистрировано
		11	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 - этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	Собственность	Не зарегистрировано
		12	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	Собственность	Не зарегистрировано
		13	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	Собственность	Не зарегистрировано
		14	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-З,31,32, лит. З,31,32	Собственность	Не зарегистрировано
		15	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	Собственность	Не зарегистрировано
		16	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	Собственность	Не зарегистрировано
		17	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	Собственность	Не зарегистрировано
		18	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	Собственность	Не зарегистрировано
		19	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	Собственность	Не зарегистрировано
		20	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	Собственность	Не зарегистрировано
		21	Здание очистных сооружений, назначение:нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	Собственность	Не зарегистрировано
		22	Склад 3, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	Собственность	Не зарегистрировано
		23	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	Собственность	Не зарегистрировано
		24	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	Собственность	Не зарегистрировано
		25	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	Собственность	Не зарегистрировано
		26	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8	Собственность	Не зарегистрировано
		27	Земельный участок с кад.№16:50:050203:248	Собственность	Не зарегистрировано
		28	Земельный участок с кад.№16:50:050203:240	Собственность	Не зарегистрировано
		29	Земельный участок с кад.№16:50:050203:238	Собственность	Не зарегистрировано
		30	Земельный участок с кад.№16:50:050203:241	Собственность	Не зарегистрировано
		31	Земельный участок с кад.№16:50:050203:236	Собственность	Не зарегистрировано
		32	Земельный участок с кад.№16:50:050203:247	Собственность	Не зарегистрировано
		33	Земельный участок с кад.№16:50:050203:244	Собственность	Не зарегистрировано
		34	Земельный участок с кад.№16:50:050203:245	Собственность	Не зарегистрировано
		35	Земельный участок с кад.№16:50:050203:239	Собственность	Не зарегистрировано
		36	Земельный участок с кад.№16:50:050203:237	Собственность	Не зарегистрировано
		37	Земельный участок с кад.№16:50:050203:242	Собственность	Не зарегистрировано
		38	Земельный участок с кад.№16:50:050203:246	Собственность	Не зарегистрировано
		39	Земельный участок с кад.№16:50:050203:243	Собственность	Не зарегистрировано
		40	Земельный участок с кад.№16:50:050203:249	Собственность	Не зарегистрировано
		41	Земельный участок с кад.№16:50:050203:235	Собственность	Не зарегистрировано
		42	Здание (Дом татарской кулинарии)	Собственность	Не зарегистрировано
		43	Земельный участок с кад.№ 16:50:010215:445	Собственность	Не зарегистрировано
		44	Земельный участок с кад.№ 16:50:010215:468	Собственность	Не зарегистрировано
		45	Земельный участок с кад.№ 16:50:010215:466	Собственность	Не зарегистрировано
		46	Земельный участок с кад.№ 16:50:010215:467	Собственность	Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных				

	действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки не имеется.
Вид стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость
Дата оценки	11.12.2018г.
Срок проведения оценки	20.11.2018г. – 11.12.2018г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 2. Исходные данные, использованные при подготовке отчета, были получены из источников, считающихся достоверными. Тем не менее, по причине того, что оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. 3. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. 5. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. 6. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. 7. Результат работы оценщиков (отчет) достоверен лишь в полном объеме и действует лишь в указанных целях 8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки. 9. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях. 10. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщиков запрещается, иначе как с письменного разрешения Оценщиков относительно формы и контекста публикации. 11. Любой опубликованный документ со ссылкой на заключение Оценщика должен содержать изложение всех допущений и отступлений от Стандартов. 12. От оценщиков не требуется предоставления дополнительных сведений, равно как и давать показания в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством. 13. Оценщиком был проведен персональный осмотр объекта оценки. 14. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы. 15. Специальных допущений и ограничительных условий не имеется.
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено.
Срок действия отчета об	6 месяцев с даты оценки объекта. (в соотв. п. 1.6.Указания Центрального Банка Российской

оценке (ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости)	Федерации (Банк России) № 3758-У от 25 августа 2015 г.)

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании его знаний и убеждений, что:

- Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- Вознаграждения оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета;
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнителя;
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
- Оценщик производил обследование имущества лично;
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- Проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах допущений и ограничительных условий, использованных оценщиком при проведении оценки, являющихся частью настоящего отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с объявлением оговоренной стоимости, определении стоимости в пользу заказчика или с последующими событиями, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- Заключение о стоимости было получено, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) (утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297-299, от 25.09.2014г. №611), и «Свод стандартов и правил РОО 2015» утвержденных протоколом Совета РОО № 07-Р от 23.12.2015 г., МСО 2011 (IVS 2011), выполненного под редакцией Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова М: СРО РОО 2013, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13

«Оценка справедливой стоимости», в части не противоречащей российскому законодательству и стандартам.

- Определенная рыночная стоимость объекта оценки признается действительной по состоянию на 20.11.2018г.

Оценщик Хасанов И.И.

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Работы, использованные для проведения оценки, включают в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Осмотр объекта оценки.
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
4. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
5. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
6. Составление отчета об оценке.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5.1

Сведения о Заказчике

Полное наименование	АО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный»
Место нахождения	125047, город Москва, переулок Оружейный, дом 15а, эт 5 пом 20 ком 1
ОГРН	1067746696951
Дата присвоения	13.06.2006г.

Таблица 5.2

Сведения об Оценщике

Оценщик	**Хасанов Ильнар Илгизарович**
Номер контактного телефона	8-843-20-20-594
Почтовый адрес	г. Казань, 420015 а/я 44
Место нахождение оценщика	420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2
Адрес электронной почты	akvostok@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой	Общероссийская Общественная организация Российское общество

организации оценщиков	оценщиков, реестр оценщиков, №007022 от 19.11.2010г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП-I №108583 от 09.07.2010г., Институт экономики управления и права (г.Казань)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Казанский филиал СОАО «ВСК», полис №17490В4000093 выдан 07.10.2017г. срок действия с 07.10.17г. по 06.10.18 г., страховая сумма 500 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Семь лет
Информация о деятельности оценщика	Выписка, представленная общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» на оценщика Хасанова И.И. представлена в Приложении настоящего отчета.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	«Оценка движимого имущества» №003015-2 от 07.02.2018 г.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	«Оценка недвижимости» №003014-2 от 07.02.2018 г.

Таблица 5.3

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	**Общество с ограниченной ответственностью «АК ВОСТОК»**
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1161690152205 дата присвоения 26.09.2016г.
Место нахождения, юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2 тел. 8-843-20-20-594
Сведения о страховой ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОАО «АльфаСтрахование». Страховой полис №4991R/776/00335/8 Страховая сумма 10 000 000,00 руб. Срок действия: 28.02.2018г.-27.02.2019г.
Информация обо всех привлекаемых специалистах к проведению оценке и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участии в проведении объекта оценки	Не привлекался
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	• оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; • оценщик не имеет вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора; • оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика; • вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, отсутствует; • размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки; • юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика; • размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

2. Исходные данные, использованные при подготовке отчета, были получены из источников, считающихся достоверными. Тем не менее, по причине того, что оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

3. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

5. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

6. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

7. Результат работы оценщиков (отчет) достоверен лишь в полном объеме и действует лишь в указанных целях

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей

оценки.

9. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.

10. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщиков запрещается, иначе как с письменного разрешения Оценщиков относительно формы и контекста публикации.

11. Любой опубликованный документ со ссылкой на заключение Оценщика должен содержать изложение всех допущений и отступлений от Стандартов.

12. От оценщиков не требуется предоставления дополнительных сведений, равно как и давать показания в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством.

13. Оценщиком был проведен персональный осмотр объекта оценки.

14. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.

15. Специальных допущений и ограничительных условий не имеется.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

В числе основных источников информации, используемых в настоящем отчете, можно выделить:

- Оценка рыночной стоимости объектов. недвижимости: учеб.пособие / Л.И. Найденов. – Казань: Изд-во «Познание» Института экономики, управления и права. 2009. – 208 с.
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г., стр. 271.
- «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание четвертое актуализированное и расширенное», составленный Приволжским центром методического и

информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.

- Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
- «Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости» авторы: Помулев Александр Александрович, Помулева Наталья Сергеевна. Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2014.
- Методическая литература и периодические издания по оценке.
- Интернет-сайт Центрального Банка РФ www.cbr.ru
- Интернет-сайт Министерства Экономического Развития России http://www.economy.gov.ru
- Интернет-сайт Министерства Экономического Развития Республики Татарстан: http://mert.tatarstan.ru
- Интернет сайт https://ru.wikipedia.org/wiki
- При проведении оценки для подбора объектов-аналогов и анализа рынка объекта оценки оценщик использовал открытые источники информации: www.kazned.ru, www.irr.ru, www.rn-kazan.ru, www.avito.ru, www.reportal.ru, http://www.beboss.ru, http://www.tatre.ru/, http://www.lighteconomic.ru/, http://arendator.ru, архива оценщика, интервью с представителями агентств недвижимости.

Ссылки на эти и прочие источники информации, использованные в отчете, указаны по тексту отчета.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющие проведенную государственную регистрацию прав.
2. Технические паспорта на нежилые помещения.
3. Свидетельство о гос. регистрации права

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При проведении оценки объекта оценки в настоящем отчете были использованы следующие стандарты, **обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности** в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (с учетом поправок, действующих на дату составления отчета):

1. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297.

2. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО №2, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298.

3. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО №3, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299.

4. Федеральный стандарт оценки №7, обязательный к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).

5. МСО 2011 (IVS 2011), выполненного под редакцией Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова М: СРОО РОО 2013.

6. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам.

7. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Общероссийской Общественной организации Российское общество оценщиков (РОО).

Основные положения в соответствии с международными стандартами оценки

Справедливая стоимость - это расчетная цена при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы каждой из сторон.

Определение и применение справедливой стоимости в соответствии с МСФО рассматриваются в стандарте МСО 300 «Оценки для финансовой отчетности».

Оценки, проводимые для включения их результатов в финансовую отчетность, должны подготавливаться в соответствии с требованиями применимых стандартов финансовой отчетности. К ним также применяются принципы, содержащиеся в Общих стандартах (МСО 101, 102 и 103), за исключением случаев конкретной модификации этих принципов положениями соответствующих стандартов бухгалтерского учета или настоящего стандарта

Концептуальные основы оценки инвестиционной недвижимости в соответствие с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО, IFRS).

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) - Стандарты и Интерпретации, принятые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности (КМСФО), они включают:

• Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS);

• Международные стандарты финансовой отчетности (IAS);

Интерпретации, разработанные Комитетом по интерпретациям международной финансовой отчетности (IFRIC) или прежним Постоянным комитетом по интерпретациям (ПКИ), и утвержденные КМСФО.

Основными документами, регламентирующими оценку инвестиционной недвижимости для целей МСФО, являются:

• IAS 40 (Международный стандарт бухгалтерского учета) «Инвестиционная недвижимость»;

• Принципы МСО «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»;

• МСО 300 (Международное применение оценки) «Оценка для финансовой отчетности»;

Оценка инвестиционной недвижимости в рамках данного Отчета производится для целей подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СУБЪЕКТ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ ОТНОСЯТСЯ:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. - объект гражданского права, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность участия в гражданском обороте.

ЦЕНА - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - это наиболее вероятная расчетная величина,

определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

ПОДХОД К ОЦЕНКЕ - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ДАТА ОЦЕНКИ) - это дата по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация, о событиях произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

ДОПУЩЕНИЕ – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

ОБЪЕКТ-АНАЛОГ – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ - действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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.

ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

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

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

- 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.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки - это стоимость объекта оценки

для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

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

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ объекта оценки – установленная в процессе

государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ – собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

УСЛУГА ПО ОЦЕНКЕ – взаимодействие оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки, результатом которых является определение стоимости объекта оценки.

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.

ИЗНОС - уменьшение полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов.

ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС – износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов.

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС– износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам.

ВНЕШНИЙ (ЭКОНОМИЧЕСКИЙ) ИЗНОС – износ в результате изменения внешних экономических факторов.

УСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

НЕУСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – износ объекта недвижимости, затраты на устранение которого превышают дополнительную стоимость объекта недвижимости, получаемую в результате его устранения.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (МСФО 13).

Инвестиционная собственность по IAS (40) «ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»– это собственность, представленная следующими видами активов:

1 земля;

2 здания;

3 часть здания;

4 земля и здания.

Владелец собственности (или арендатор, по договору финансовой аренды), получает арендную плату или прирост стоимости капитала, или и то и другое.

К инвестиционной собственности не относится собственность, принадлежащая владельцу или арендатору:

1 используемая владельцем или арендатором в производстве, поставках товаров, услуг или в административных целях;

2 предназначенная для продажи в ходе обычной коммерческой деятельности.

ОБЪЕКТЫ СОБСТВЕННОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ НУЖД – это собственность, используемая владельцем (собственником или арендатором по договору финансовой аренды) в коммерческих целях. К ним применяется МСФО (IAS) 16 «Основные средства».

Пункт 40 «Принципы МСО» в части «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» гласит: «Определение справедливой стоимости в МСФО отличается от приведенного выше определения. Комитет по стандартам считает, что определения справедливой стоимости, содержащиеся в МСФО, в целом соответствуют рыночной стоимости».

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при

которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Таким образом, из вышеуказанного следует, что оценщик при проведении оценки инвестиционной недвижимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и МСО определяет рыночную стоимость, которая отражает справедливую стоимость актива.

11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки — Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 31,40 кв.м., кадастровый номер: 16:49:010215:0031:0004:0039;

Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 44 кв.м., кадастровый номер: 16:49:010215:0031:0004:0038;

Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 588,00 кв.м., кадастровый номер: 16:49:010215:0031:0004:0026, расположенные по адресу: РТ г. Зеленодольск, ул.Ленина, д.59

Административные и производственно-складские здания;

Земельные участки, расположенные по адресу: РТ г. Казань, ул. Халитова, 8

Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, общей площадью 2 339,20 кв.м., лит.А, инв.№5070, условный номер 16:50:02:23458:001;

Земельный участок кад.№16:50:010215:445, общей площадью 769 кв.м.;

Земельный участок кад.№ 16:50:010215:468, общей площадью 971 кв.м.;

Земельный участок кад.№ 16:50:010215:466, общей площадью 38 кв.м.;

Земельный участок кад.№ 16:50:010215:467, общей площадью 230 кв.м., расположенные по адресу: РТ г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12

12.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 11.1.1

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Адрес объекта: РТ г. Зеленодольск, ул.Ленина, д.59

Наименование объекта оценки	Встроенное нежилое помещение
Кадастровый (или условный) номер	16:49:010215:0031:0004:0039
Адрес объекта	Республика Татарстан, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	Серия 16-АС 388258 от 12.08.2009
Вид права	собственность

Субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Этаж	1
Общая площадь, кв.м.	31,4
Назначение	нежилое
Балансовая стоимость, руб.	829 661,00

Наименование объекта оценки	Встроенное нежилое помещение
Кадастровый (или условный) номер	16:49:010215:0031:0004:0038
Адрес объекта	Республика Татарстан, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	Серия 16-АС 388259 от 12.08.2009
Вид права	собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Этаж	1
Общая площадь, кв.м.	44
Строительный объем, куб.м.	нежилое
Балансовая стоимость, руб.	1 161 864,00

Наименование объекта оценки	Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк
Кадастровый (или условный) номер	16:49:010215:0031:0004:0026
Адрес объекта	Республика Татарстан, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	Серия 16-АС 388260 от 12.08.2009
вид права	собственность
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Этаж	1
Общая площадь, кв.м.	590,7
Строительный объем, куб.м.	нежилое
Назначение	нежилое
Балансовая стоимость, руб.	14 776 271,00

Адрес объекта: РТ, г.Казань, ул.Халитова, д.8

№	Наименование	Лит. по т/п БТИ	Группа капиталь-ности	Общая площадь, кв.м	Объем, куб.м	Этаж-ность	Год пост-ройки	Балансовая стоимость. Руб.
1	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	Б	II	5 665,30	27 078	9	1997	15 307 810,15
2	Центральный склад, назначение: нежилое, инв.	Г15, Г16	II	1 262,30	6 865	1	1968	709 623,23

	№ 4435-Г15, Г16							
3	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	Г4	IV	780	5 358	1	1978	44 137,95
4	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	Г 14	II	363,3	2 670	1	1968	146 624,45
5	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	Г 13	II	271,1	1 272	1	1968	30 332,27
6	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	Г2, Г3	II	381,8	2 769	1	1978	22 623,45
7	Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	Г 18	II	77,6	255	1	1968	37 913,87
8	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 -этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	Г9	II	397,7	2 346	1	1968	160 647,47
9	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	Г7	II	230	867	2	1978	118 223,98
10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	Г5, Г6	II	820,1	3233	2	1978	667 721,58
11	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-З,31,32, лит. З,31,32	З,31,32	I	797,8		2	н/д	577 427,90
12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	Л	I	10,2	52	1	1979	13 046,42
13	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	Г	II	67,3	393	1	1972	138 210,17
14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	Е	I	323,5	1 853	2	1996	259 375,96
15	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	Г11, Г12	IV	622,6	1 658	1	1968	82 481,37
16	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	-	II	878,3	5 101	1, 2	н/д	894 165,39
17	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	-	II	1 814,00	12 463	1, 2	н/д	1 199 388,54
18	Здание очистных сооружений,	И, Г1	I, IV	1325,8	9 660	4	1972	1 967 951,70

	назначение:нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1							
19	Склад 3, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	Г 17	V	112,6	738	1	1968	18 756,78
20	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	В	I	4377,4		2	1960	3 280 902,03
21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	Д	I	225,5	924	2	1976	190 924,85
22	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	А	I	17 951,10	134 686	цоколь, 1, 2	1964	12 279 496,30
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8	Ж,Г8	I	695,2	2 650	2	1964	592 892,19

№ п/п	Наименование	Общая площадь	Балансовая стоимость, руб.
1	Землельный участок с кад.№16:50:050203:248	644	515 200,00
2	Землельный участок с кад.№16:50:050203:240	3487	2 789 600,00
3	Землельный участок с кад.№16:50:050203:238	2890	2 312 000,00
4	Землельный участок с кад.№16:50:050203:241	2096	1 676 800,00
5	Землельный участок с кад.№16:50:050203:236	18917	15 133 600,00
6	Землельный участок с кад.№16:50:050203:247	994	795 200,00
7	Землельный участок с кад.№16:50:050203:244	1694	1 355 200,00
8	Землельный участок с кад.№16:50:050203:245	386	308 800,00
9	Землельный участок с кад.№16:50:050203:239	3711	2 968 800,00
10	Землельный участок с кад.№16:50:050203:237	6764	5 411 200,00
11	Землельный участок с кад.№16:50:050203:242	2008	1 606 400,00
12	Землельный участок с кад.№16:50:050203:246	3565	2 852 000,00
13	Землельный участок с кад.№16:50:050203:243	1759	1 407 200,00
14	Землельный участок с кад.№16:50:050203:249	587	469 600,00
15	Землельный участок с кад.№16:50:050203:235	4793	3 834 400,00
	Итого:	54 295	

Адрес объекта: РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12

Наименование объекта оценки	Здание (Дом татарской кулинарии)
Инвентарный №	5070
Кадастровый №	16:50:010215:53
Литера	А
Адрес объекта	РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	Серия 16-АС 001453 от 14.07.2009г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "ТФБ Инвестиционный"
вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Год постройки	1969
Этаж	3
Общая площадь, кв.м.	2339,2
Строительный объем, куб.м.	11 263

Группа капитальности	1
Назначение	нежилое
Использование	Административно-торговое
Балансовая стоимость, руб.	114 738 135,59

Наименование объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:50:010215:445
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	Серия 16-АН 468947 от 16.09.2014г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Строительство и эксплуатация ресторанноразвлекательного комплекса
Общая площадь земельного участка, кв.м.	769
Кадастровая стоимость, руб.	10 216 611
Балансовая стоимость, руб.	16 328 594,85

Наименование объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:50:010215:468
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	Серия 16-АА 536650 от 14.03.2016г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения
Общая площадь земельного участка, кв.м.	971
Кадастровая стоимость, руб.	13 487 316
Балансовая стоимость, руб.	21 631 938,00

Наименование объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:50:010215:466
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	Серия 16-АА 536651 от 14.03.2016г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под

	управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения
Общая площадь земельного участка, кв.м.	38
Кадастровая стоимость, руб.	527 825
Балансовая стоимость, руб.	846 564,00
Наименование объекта оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:50:010215:467
Свидетельство о государственной регистрации права собственности (номер и дата выдачи)	Серия 16-АА 536652 от 14.03.2016г.
субъект права	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО "УК "ТФБ Капитал" Д.У.ЗПИФ недвижимости "ТФБ-Инвестиционный", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо инвестиционных паев
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Местоположение	РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения
Общая площадь земельного участка, кв.м.	230
Кадастровая стоимость, руб.	3 194 730
Балансовая стоимость, руб.	118 223,98

Источник: технические паспорта на помещения, выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющие проведенную государственную регистрацию прав, данные предоставленные заказчиком

11.1.2. Износ и устаревания

В соответствии с ФСО №7, величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Физическое состояние

При осмотре помещений зафиксированы дефекты отделки, а именно: обои местами расходятся, на линолеуме стертости в ходовых местах, разрывы, вздутия; окраска местами потемнела, потрескалась. В ходе осмотра несущих конструкций не было выявлено значительных повреждений.

Функциональные характеристики

Все элементы здания выполнены с применением материалов, актуальных для строительства в настоящее время.

Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);

Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);

Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в г. Казани. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

11.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.

11.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

Таблица 11.3.1.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	Текущее использование объекта оценки	Используются в существующем качестве
2	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	В рамках настоящего отчета, какие либо иные факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.

11.4. Описание местоположения объекта оценки

Объекты оценки расположены по адресу: РТ г. Зеленодольск, ул.Ленина, д.59, РТ г. Казань, ул. Халитова, 8, РТ г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12.

Респу́блика Татарста́н (тат. Татарстан Республикасы) (ранее использовалось название Татария) — субъект Российской Федерации, согласно Конституции России —республика (государство). Входит в состав Приволжского федерального округа. Образована на основании Декрета ВЦИК и СНК от 27 мая 1920 года как автономная Татарская Социалистическая Советская Республика.

Столица — город Казань. Граничит с Кировской, Ульяновской, Самарской, Оренбургской областями, Башкортостаном, Марий Эл, Удмуртской Республикой, Чувашией.

Татарстан расположен в центре Европейской части России на Восточно-Европейской равнине, в месте слияния двух рек — Волги и Камы. Казань находится на расстоянии 797 км к востоку от Москвы.

Общая площадь Татарстана — 67 836 км². Протяженность территории республики — 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток.

Высшая точка Татарстана — возвышенность Чатыр-Тау.

Территория республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правобережье Волги и юго-востоке республики. 90 % территории лежит на высоте не более 200 метров над уровнем моря.

Более 18 % территории республики покрыто лесами, состоящими из деревьев преимущественно лиственных пород (дуб, липа, берёза, осина), хвойные породы представлены сосной и елью.

Численность населения республики, по данным Росстата, составляет 3 868 730 чел. (2016). Плотность населения — 57,02 чел./км2 (2016). Городское население — 76,41 % (2016).

В Республике Татарстан проживают представители 115 национальностей. Численность экономически активного населения в Республике Татарстан на 1 января 2008 года составила 1790,1 тыс. человек, или 47,0 % от общей численности населения республики.

Зеленодо́льск (тат. Яше́л Үзә́н) — город (с 1932 г.) в Республике Татарстан Российской Федерации. С 1958 года административный центр Зеленодольского района. Образует муниципальное образованиегород Зеленодольск со статусом городского поселения как единственный населённый пункт в его составе.[3]

Распоряжением Правительства РФ от 29.07.2014 г. № 1398-р (ред. от 13.05.2016 г.) «Об утверждении перечня моногородов», включен в список моногородов Российской Федерации с наиболее сложным социально-экономическим положением

Зеленодольск расположен на левом берегу Волги, в 38 км от Казани. Зеленодольский район, в составе которого находится город, граничит с Чувашской Республикой и Республикой Марий Эл. Часто Зеленодольск называют «Западными воротами» Республики Татарстан[*источник не указан 428 дней*].

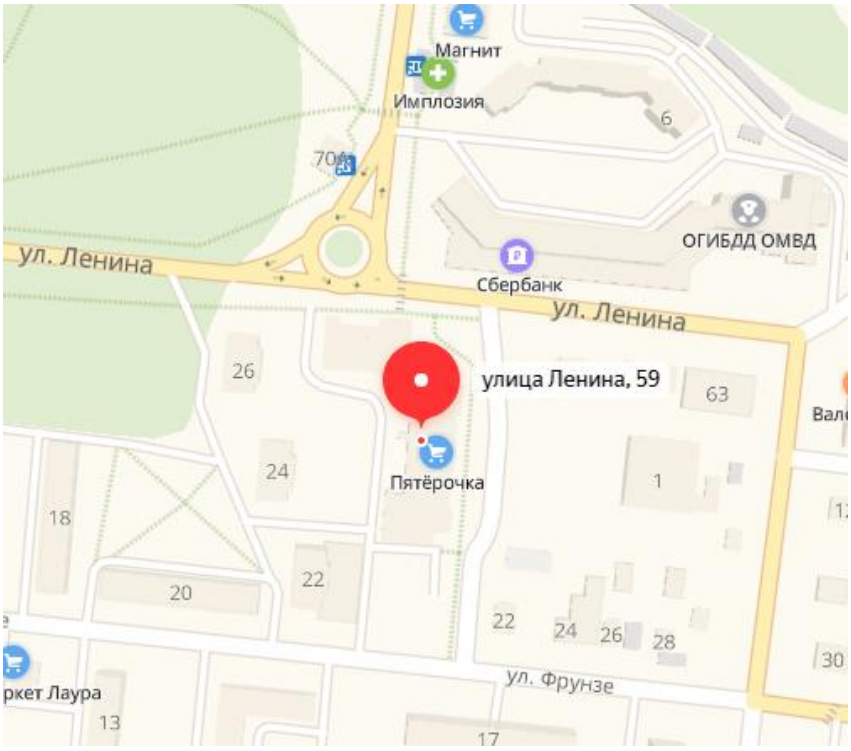
Зеленодольск является вторым по значимости субъектом Казанской агломерации, Столичного экономического района Татарстана и Казанско-Зеленодольского территориально-промышленного узла, а также пятым по численности населения городом в Татарстане.

Город имеет тесные агломерационные связи с Волжском (несмотря на то, что последний находится в составе другого субъекта РФ Республики Марий Эл), расположенным в 12 км западнее Зеленодольска.

Зеленодольск не является городом с компактной территорией — некоторые его части достаточно удалены от центра и других, а местность между ними временами имеет непростой рельеф. Город пока не имеет широкого и удобного выхода к Волге, хотя формально тянется вдоль неё на 9 километров. Зеленодольск условно разделён на две части: старая часть города и микрорайон Мирный.

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki

Схема расположения объекта на карте:



Источник: https://yandex.ru/maps

Каза́нь (тат. Казан, Qazan) — город в Российской Федерации, столица Республики Татарстан, крупный порт на левом берегу реки Волги, при впадении в неё реки Казанки. Один из крупнейших религиозных, экономических, политических, научных, образовательных, культурных и спортивных центров России. Казанский кремль входит в число объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО.

Город имеет зарегистрированный бренд «третья столица России».

В 2005 году было отпраздновано тысячелетие Казани.

В 2011 году в Казани проходил чемпионат Европы по тяжёлой атлетике. В 2013 году

город принимал XXVII всемирную летнюю универсиаду, в 2014 году — чемпионат мира по фехтованию. В 2015 году Казань встречала чемпионат мира по водным видам спорта, а в 2017—2018 годах станет одним из городов, в которых будут проводиться Кубок конфедераций и Чемпионат мира по футболу.

В 2014 году в рейтинге сайта о путешествиях TripAdvisor в качестве самых быстро развивающихся туристических направлений Казань заняла 8 место в мире и 3 место в Европе.

Город Казань подразделяется на имеющие администрации 7 административных районов:

1 – Авиастроительный

2 – Вахитовский

3 – Кировский

4 – Московский

5 – Ново-Савиновский

6 – Приволжский

7 – Советский

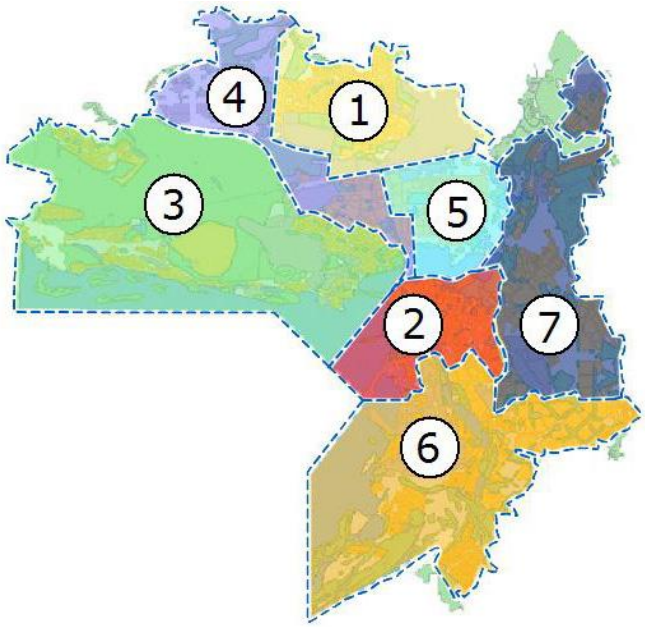


Рис. 11.4.3. Административно-территориальное деление г.Казань

Таблица 11.4.1

Описание районов г.Казани

№	Район	Население, тыс.чел.	Площадь, га.	Описание
1	Авиастроительный	115,370	3 891	Занимает северную часть города, включая жилые кварталы-микрорайоны и несколько периферийных посёлков. Название района связано с тем, что на его территории расположены вертолётный, авиастроительный и моторостроительный заводы. Образован в 1994 году.
2	Вахитовский	87,183	2 582	Занимает центральную часть города. Территория современного Вахитовского района включает в себя исторический центр Казани. 469 зданий и сооружений в районе относятся к памятникам градостроительства. Образован в 1973 году (на территории, бывшей районом также в 1942—1956 гг).
3	Кировский	113,560	10 879	Занимает западную часть Казани, значительную площадь района занимает

				лесопарковая зона, а также крупный посёлок-эксклав Юдино и несколько других посёлков. Образован в 1920 году.
4	Московский	131,338	3 881	Занимает центрально-северо-западную часть города Казани, начинаясь от исторических Козьей и Кизической слобод, появившихся в XVII веке и доходя до микрорайона Жилплощадка у промзоны завода Казаньоргсинтез. Образован в 1973 году.
5	Ново-Савиновский	211,913	2 066	Занимает центрально-северо-восточную часть г. Казани. Это самый плотнонаселённый район города. Большая часть района является самым крупным в городе «спальным» районом Новое Савиново (в обиходе — Квартала́). В южной части района на намывной территории реки Казанка района ведётся строительство делового района Миллениум-Зилант-Сити. Образован в 1994 году.
6	Приволжский	244,669	11 577	Занимает южную часть города Казани. На территории Приволжского района расположены крупный «спальный» район Горки(восточная часть района), несколько посёлков, множество крупных промышленных предприятий, занимающих значительную часть площади района, в том числе и Казанская ТЭЦ-1. Образован в 1920 году.
7	Советский	301,618	7 687	Занимает северо-восточную и восточную часть города Казани. Советский район Казани объединяет крупный «спальный» район Азино (юго-восточная часть района), жилые массивы вдоль Сибирского тракта и на Арских полях, территории микрорайонов Танкодром, А.Кутуя (в обиходе — Аделька), Казань-XXI век (бывший Взлётный), крупный посёлок-эксклав Дербышки и несколько других периферийных посёлков, в том числе включённые в городскую черту Казани недавно (в 1998 и 2004 гг). Образован в 1934 году.

С конца 2010 года объединены администрации следующих районов:

- Ново-Савиновский и Авиастроительный (на базе Ново-Савиновской администрации)
- Приволжский и Вахитовский (на базе Приволжской администрации)
- Московский и Кировский (на базе Кировской администрации)

Каждый из районов делится на несколько не имеющих администраций учётных жилых комплексов. В периферийных посёлках организованы органы местного самоуправления. Крупнейшим по территории районом является Приволжский, наибольшим по численности населения - Советский, наименьшим по территории и самым плотнонаселённым - Ново-Савиновский, наименьшим по численности населения - Вахитовский. Два района имеют крупные периферийные посёлки-эксклавы - Советский (посёлок Дербышки) и Кировский (посёлок Юдино).

Объекты оценки расположены в Советском районе г. Казани.

Советский район (тат. *Совет районы*) — один из семи районов в городе Казань.

Занимает северо-восточную и восточную часть города, самый большой по численности населения.

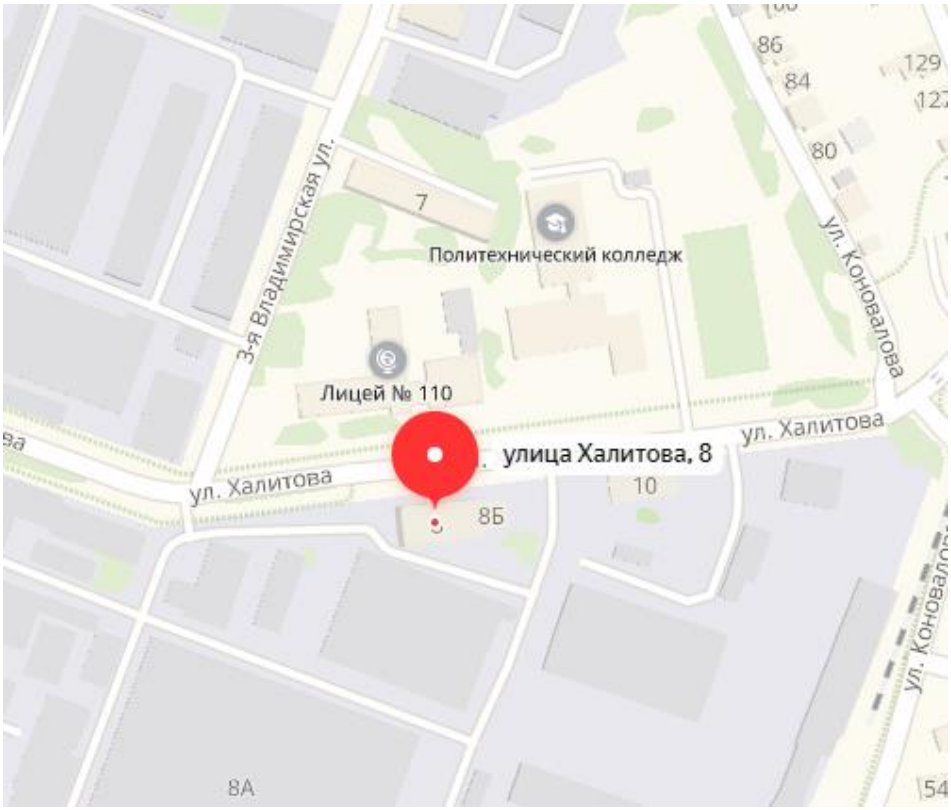
На территории района расположены один из трёх самых крупных в городе и самый поздний среди них по времени сооружения (1990-е) «спальный» район Азино (юго-восточная часть района), жилые массивы вдоль Сибирского тракта и на Арских полях, территориях микрорайонов Танкодром, А. Кутуя (в обиходе — Аделька), крупный посёлок-эксклав Дербышки и несколько других периферийных посёлков, в том числе включённые в городскую черту Казани недавно (в 1998 и 2004), а также несколько крупных промышленных предприятий с промзонами.

В районе продолжается уплотнение существующих и строительство новых «спальных» микрорайонов массовой жилой застройки — «Казань - XXI век» (бывший Взлётный на месте старого аэропорта), Кулон-строй и других. Согласно генеральному плану развития города, планируется реновация в жилые кварталы промзон вдоль улицы Гвардейской в юго-западной части района, а также сооружение на вновь присоединённых к городу (в 2004) неиспользовавшихся территориях не меньшего чем Азино нового «спального» района массовой многоэтажной застройки Заноксинский — Новое Азино (восточнее Азино и посёлка Вознесенское).

Ранее, до 1956 года, основная часть территории района являлась Молотовским районом, который в 1934 году был выделен из восточной части Бауманского района (образованного в 1918)

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki

Схема расположения объекта на карте:



Объекты оценки расположены в Вахитовском районе г. Казани.

Вахитовский район (тат. Вахитов районы) — один из семи районов в городе Казань. Самый небольшой по численности населения в городе, занимает центральную часть города Казань и граничит почти со всеми другими районами Казани — Кировским, Московским, Ново-Савиновским, Советским, Приволжским. Западной и северной границей района являются воды Куйбышевского водохранилища реки Волга и реки Казанка. Связь Вахитовского района с Кировским проходит по Адмиралтейской дамбе, с Московским — по Кремлёвской дамбе, с Ново-Савиновским — по мосту Миллениум. В районе имеются внутренние водоемы: озеро Нижний Кабан и протока Булак[2].

На территории Вахитовского района находится исторический центр города с важнейшими городскими достопримечательностями: Казанский кремль, главные и центральные площади Тысячелетия, Свободы, 1 Мая, Тукая и Султан-Галиева, главная улица Кремлёвская, пешеходные улицы Баумана и Петербургская (с Аллеей Славы), Казанский посад и Старо-Татарская слобода, старейший в Казани гражданский объект — дом Михляева, Петропавловский собор, железнодорожный, речной и автобусный вокзалы, центральные станции первой линии метро, почти все вузы, музеи и театры, наиболее значимые памятники и фонтаны, парки и прочие объекты культуры, социальной сферы, инфраструктуры общегородского значения, а также некоторое количество промышленных и прочих предприятий («Мелита», «Точмаш», «Электроприбор», «Спартак», «Адонис», хлебозаводы, технопарк «Идея», Технопарк в сфере высоких технологий «ИТ-парк»).В 2014 г. закончена глобальная реконструкция Старотатарской слободы. Заново восстановлен целый ансамбль деревянных и каменных зданий. Создан новый туристический центр. Здесь проводятся экскурсии по истории данного исторического места. Тротуары целой улицы вымощены брусчаткой, а сама дорога стала бетонной. Создан маленький исторический парк около дома номер 7 по улице Татарстан. Его дорожки также вымощены брусчаткой. Участникам экскурсий показывают старинные мечети и дома знатных людей прошлого. Многие здания района созданы по проектам видных архитекторов: К. С. Олешкевича, В. И. Кафтырева, А. К. Шмидта, П. Г. Пятницкого, М. П. Кори нфского, К. А. Тона, К. Л. Мюфке, Ф. И. Петонди. В районе расположены основные органы власти города и республики.

Помимо Казанского посада в центре и Старо-Татарской слободы на юге района, в его состав входят также Суконная слобода на юге, Ново-Татарская слобода на юго-западе, посёлки Аметьево и Калуга на юго-востоке. В районе на реконструируемой территории у Суконной слободы планируется сооружение делового квартала Метрополис.

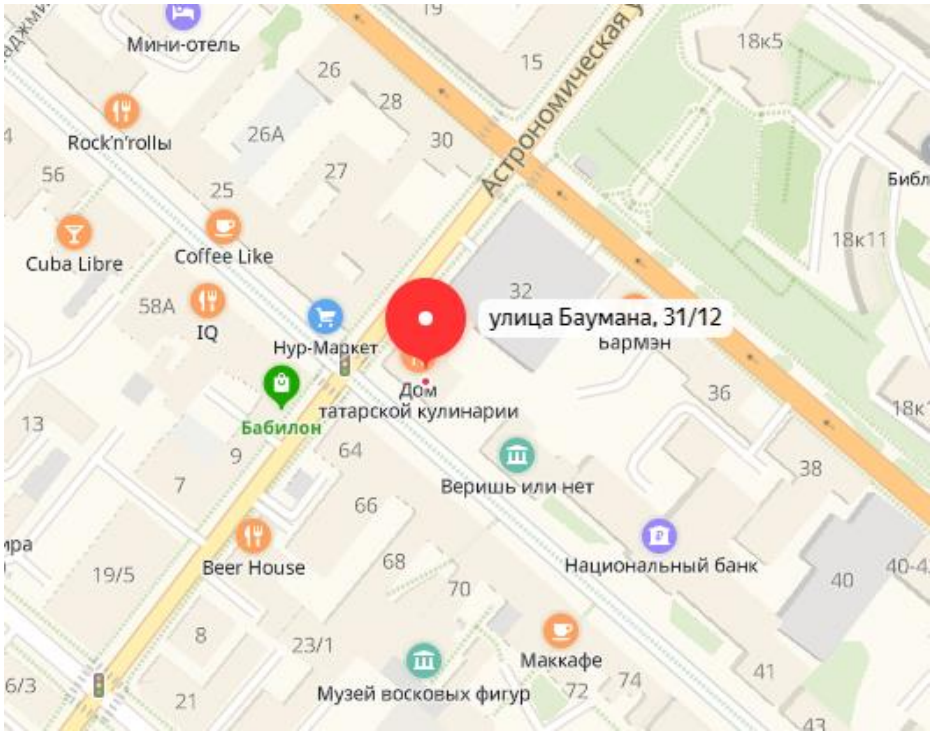
С конца 2010 г. администрации Вахитовского и Приволжского районов объединены (на базе администрации Приволжского района).

Занимавший ядро исторического центра и западную часть территории нынешнего Вахитовского района, Бауманский район был образован в 1918 г. В восточной части территории нынешнего Вахитовского района 1 апреля 1942 года из западной части Молотовского (ныне — Советского) и восточной части Бауманского районов был образован Дзержинский район. В 1956 г. Дзержинский район был упразднён с возвратом западной и восточной частей территории соответственно в Бауманский и Советский районы. В 1973 г. на территории бывшего Дзержинского района был вновь образован Вахитовский район, названный в честь главного татарского революционера Мулланура Вахитова. В 1995 г. к Вахитовскому району был присоединён Бауманский.

В середине 1990-х — начале 2000-х гг. существовали имевшие отдельные администрации особые префектуры Казанский посад (центральная часть ядра исторического центра вдоль оси улицы Баумана между улицей Профсоюзная и протокой Булак, внутри территории Вахитовского района) и Старо-Татарская слобода (центральная и южная части исторической Старо-Татарской слободы, северный аппендикс территории Приволжского района), которые позже при муниципальной реформе стали одними из других учётных жилых комплексов под управлением администрации Вахитовского района.

Источник: https://ru.wikipedia.org/wiki

Схема расположения объекта на карте:



Источник: https://www.google.ru/maps/

Рис. 11.4.4. Схема расположения объекта на карте

12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

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

В июне 2018 года Росстат осуществил плановый пересмотр динамики промышленного производства за 2016–2017 годы. Ретроспективное уточнение данных было связано с поступлением годовой отчетности по крупным и средним предприятиям и итогов выборочного обследования малого бизнеса за 2017 год. Данные за январь–апрель 2018 г. также были скорректированы в связи с изменением респондентами ранее поступивших форм отчетности за первые месяцы текущего года3 . По итогам пересмотра темп роста промышленного

производства за 2017 год был повышен до 2,1 % с 1,0 % ранее, за 1кв18 – до 2,8 % г/г с 1,9 % г/г. Наиболее существенные изменения претерпела динамика обрабатывающей промышленности (+2,3 п.п. и +1,5 п.п. в 2017 году и 1кв18 соответственно). По оценке Минэкономразвития России, произошедшее уточнение данных по промышленному производству, при прочих равных условиях, приведет к повышению темпа роста ВВП в 2017 году на 0,3 п.п. После получения и обработки Росстатом итоговой годовой отчетности предприятий всех видов экономической деятельности итоговая оценка темпа роста ВВП за 2017 год может составить около 2 % 4 . Ранее Минэкономразвития России на основании анализа «жестких» данных отмечало, что фактический рост экономики в прошлом году мог оказаться выше первых оценок Росстата (см. «Картина экономики. Январь 2018 года»). С учетом уточненных данных по промышленному производству за январь–март, Минэкономразвития России оценивает темп роста ВВП за 1кв18 на уровне 1,5 % (текущая официальная оценка Росстата составляет 1,3 % г/г 5).

В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за II квартал и I полугодие 2018 года. Объем ВВП России за II квартал 2018г. составил в текущих ценах 24846,6 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2017г. составил 101,9%. Индексдефлятор ВВП за II квартал 2018г. по отношению к ценам II квартала 2017г. составил 110,6%. Объем ВВП России за I полугодие 2018г. составил в текущих ценах 47086,0 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2017г. составил 101,7%. Индексдефлятор ВВП за I полугодие 2018г. по отношению к ценам I полугодия 2017г. составил 108,8%.

Рост ВВП в апреле и мае ускорился по сравнению с 1кв18



Источником восстановления экономики в период 2018 года является внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на

конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса – розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.).

В 2018 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %.

Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

По состоянию на третий квартал 2018 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % г/г (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорялись в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного кредитного портфеля (+1,8 % г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7 %).

По состоянию на третий квартал 2018 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках. Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение

потребительского импорта (на 21,6 %) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования.

По оценке Росстата, в 2018 году российский ВВП вырос на 1,5 % после рецессии 2015–2017 годов.

В 2018 году возобновился рост в ряде неторгуемых отраслей, которые испытали наибольший спад в предыдущие два года, – транспорте, связи, торговле. Рекордный урожай зерновых и устойчивый рост производства продукции животноводства способствовали увеличению выпуска в сельском хозяйстве. Вклад промышленности в годовой рост ВВП в 2018 году также был положительным.

При этом необходимо учитывать, что первая оценка как темпов, так и структуры роста основана на оперативной статистике Росстата, в которой пока не отражены данные годовой отчетности крупных и средних предприятий, а также результаты обследования малого бизнеса. По мере получения более полной информации Росстат может ретроспективно уточнять динамику помесячных показателей и данные национальных счетов.

Данные, поступающие в оперативном режиме непосредственно от компаний реального сектора, свидетельствуют об устойчивом росте экономики. В 2018 году существенно ускорился рост грузооборота железнодорожного транспорта, продаж автомобилей, авиаперевозок (см. «Картина экономики. Январь 2018»). Индикаторы настроений бизнеса, основанные на опросных данных, находятся на многолетних максимумах. Например, композитный индекс PMI в среднем за 2018 год составил 55,3 – это самое высокое среднегодовое значение с 2008 года. В январе (54,8) индекс по-прежнему устойчиво превышал уровень 50, указывающий на перспективы расширения производства. Индекс предпринимательской уверенности Росстата в обрабатывающей промышленности, скорректированный на сезонность, в 4кв17 вышел в область устойчиво положительных значений впервые со 2П12.

Таблица 12.1.1.

Динамика индекса PMI



Источник: Markit, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 12.1.2.

Динамика промышленности в 2кв18 стала ограничением для экономического роста



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рост промышленного производства на 1,8 % г/г в январе-сентябре сменился его падением на 1,7 % г/г в 2кв18. В результате рост промышленного производства по итогам второго квартала 2018 года (+1,0 % г/г) оказался слабее, чем ожидалось. Резкое ухудшение динамики показателя в конце года было обусловлено комбинацией ожидаемых и непредвиденных факторов, действовавших на рынках отдельных товаров.

Наибольший отрицательный вклад в динамику индекса промышленного производства в 2кв18 внесла обрабатывающая промышленность (-2,2 % г/г). При этом спад был сосредоточен в узком круге обрабатывающих отраслей. Начиная с октября произошло резкое снижение выпуска по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных

металлов, производство ядерного топлива» (см. «Картина промышленности в декабре 2017 года»). Вклад указанного вида деятельности в снижение общего индекса промышленного производства в 4кв17 составил около 1 процентного пункта. Кроме того, недоисполнение расходов на национальную оборону (на 6,7 % по сравнению с уточненной бюджетной росписью) стало причиной снижения объемов выпуска по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» в конце 2017 года. В декабре масштаб спада в указанных отраслях сократился по сравнению с ноябрем, но остался существенным.

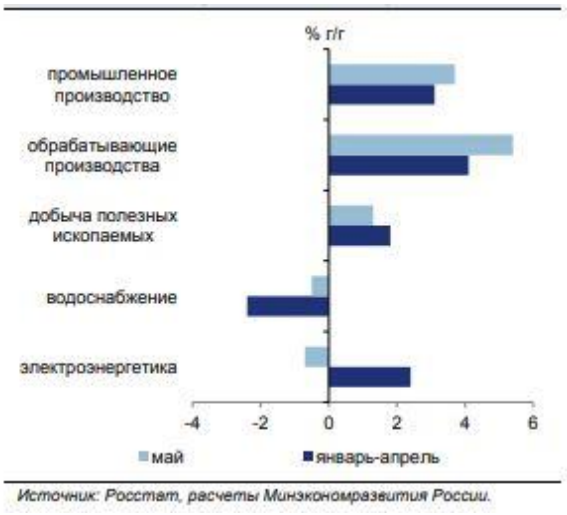
Вместе с тем в 2кв18 продолжали устойчиво расти химическая (+3,1% г/г в октябре–декабре) и пищевая промышленность (+3,5 % г/г) – отрасли, которые были драйверами роста обрабатывающей промышленности не только в течение 2018 года, но и в период рецессии 2015–2017 годов. Позитивная динамика также наблюдалось и в других несырьевых отраслях: деревообрабатывающая и легкая промышленность в 2кв18 нарастили выпуск на 1,9% г/г и 5,2% г/г соответственно.

Снижение выпуска добычи полезных ископаемых (-0,7% г/г в 4кв17) было в определенной степени ожидаемым. Главной его причиной стало ответственное исполнение Россией своих обязательств в рамках сделки ОПЕК+ (добыча нефти в 4кв17 сократилась на 2,5 % г/г). На газовую отрасль, начиная с октября, сдерживающее влияние оказывала более теплая по сравнению с прошлым годом погода на большей части территории России. В результате добыча газа в 4кв17 снизилась на 0,3 % г/г после роста на 10,3 % г/г в январе–сентябре.

Слабая динамика добычи основных товаров российского сырьевого экспорта отрицательно сказалась на показателях смежных отраслей – транспорта (в первую очередь трубопроводного) и оптовой торговли. Снижение спроса со стороны промышленных потребителей, наряду с теплой погодой, также привело к снижению выпуска в электроэнергетике (-4,7% г/г в 2кв18)

Таблица 12.1.3.

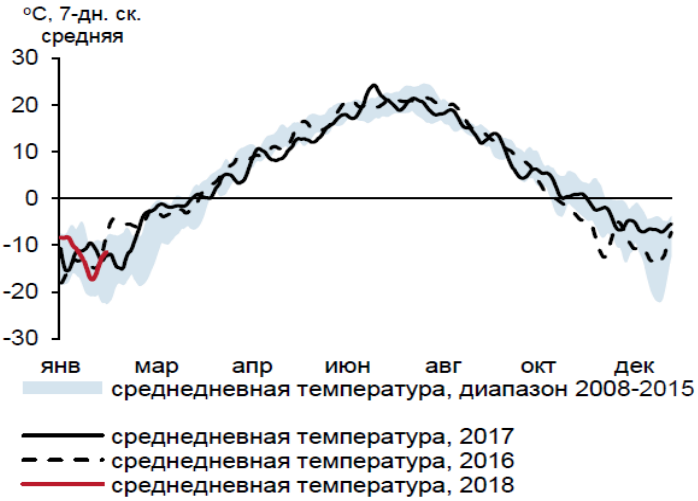
Основной драйвер роста промышленности в 2018 году – обрабатывающие производства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 12.1.4.

С октября более теплая, чем в прошлом году, погода сдерживала выпуск газовой отрасли и электроэнергетики



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Внутренний спрос

Внутренний спрос По оценке Минэкономразвития России, потребительский спрос сохраняет роль основного драйвера роста ВВП. Оборот розничной торговли в последние месяцы продолжает расти умеренными темпами – 2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г8 в апреле. Розничные продажи демонстрируют позитивную динамику и в помесячном выражении. Средний темп их роста по отношению к предыдущему месяцу составил 0,17 % м/м SA в январе–мае по сравнению с 0,21 % м/м SA во второй половине 2017 года. При этом динамика совокупных потребительских расходов продолжает опережать рост оборота розничной торговли. Темп роста расходов на конечное потребление домашних хозяйств, рассчитанный по счету использования ВВП, в 1кв18 составил 2,7 % г/г, превысив темп роста розничного товарооборота за аналогичный период (2,4 % г/г). Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в

показатель совокупного потребительского спроса. Так, в 1кв18 объем покупок в зарубежных Интернет-магазинах увеличился почти на 50 % в рублевом эквиваленте (34,7 % г/г в долларовом эквиваленте). Предварительные данные о динамике совокупных расходов населения в апреле–мае указывают на дальнейшее ускорение роста потребительского спроса. Рост расходов домашних хозяйств на покупку товаров и услуг, рассчитанных по методологии баланса доходов и расходов населения, ускорился до 3,7% г/г в мае и 3,6% г/г в апреле по сравнению с 3,3% г/г в 1кв18. «Жесткие» индикаторы потребительского спроса также демонстрируют позитивную динамику. Продажи легковых автомобилей в мае выросли на 18,0% г/г, с начала года рост составил 20,4 % г/г. Продолжается активный рост пассажирских авиаперевозок: совокупный пассажирооборот в январе–мае 2018 года вырос на 12,2 % г/г, в том числе международные перевозки – на 13,5 % г/г, внутренние – на 10,5 % г/г.

Рост потребительской активности в течение 2018 года поддерживался улучшением потребительских настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в течение года находился на восходящей траектории. В январе рост показателя продолжился – он составил 106 пунктов (+7 пунктов по отношению к предыдущему месяцу) и вернулся на уровни середины 2014 года, характеризовавшегося наиболее оптимистичными за всю историю наблюдения взглядами населения. Увеличение индекса было обусловлено улучшением всех его составляющих, при этом особенно активно рос компонент, характеризующий отношение респондентов к крупным покупкам. Население в основном положительно оценивает изменение своего материального положения за прошлый год, и все большая доля респондентов ожидает продолжения этих тенденций в следующем году. Индекс потребительской уверенности Росстата в 2кв18 также продолжил восстановление. Рост потребительской уверенности в сочетании с увеличением реальных заработных плат создает основу для дальнейшего расширения потребительского спроса в ближайшие месяцы.

Таблица 12.1.7.

Показатели потребительской активности

	май.18	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	янв.18	2017	4кв17	3кв17	2016
Оборот розничной торговли										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,4	2,7	2,4	2,2	2,0	2,9	1,3	3,3	2,0	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)	0,1	0,3	0,4	0,3	-0,1	0,3		0,7	0,7	
Продовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	2,0	1,9	2,0	1,7	1,9	1,1	3,5	2,3	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)	0,0	0,2	0,0	0,4	-0,2	0,1		0,5	1,2	
Непродовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	3,4	2,8	2,4	2,3	3,8	1,5	3,0	1,8	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)	0,2	0,1	0,8	0,5	-0,2	0,6		0,8	0,5	
Платные услуги										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	3,9	2,0	1,7	1,5	2,9	1,2	0,5	0,2	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-0,2	0,7	0,8	0,4	-0,4	0,4		0,6	0,4	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 12.1.8.

Показатели инвестиционной активности

	май.18	апр.18	1кв18	мар.18	фев.18	янв.18	2017	4кв17	3кв17	2016
Инвестиции в основной капитал										
% к соответствующему периоду предыдущего года			**3,6**				4,4	6,4	2,2	-0,2
% к предыдущему периоду (SA)			**0,4**					1,9	0,4	
Строительство										
% к соответствующему периоду предыдущего года	**5,6**	1,4	-4,0	-9,7	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	0,0	-2,2
% к предыдущему периоду (SA)	**0,0**	1,7	-1,0	-1,5	0,4	-0,5		-0,8	-0,2	
Производство инвесттоваров										
% к соответствующему периоду предыдущего года	**4,9**	8,4	6,8	1,3	10,0	11,4	12,9	10,5	8,0	4,0
% к предыдущему периоду (SA)	**0,3**	1,0	0,9	3,1	1,0	-1,0		1,8	-2,2	
Импорт инвест. товаров из дальнего зарубежья										
% к соответствующему периоду предыдущего года	**12,9**	17,2	25,0	18,1	35,4	23,6	28,5	25,9	25,6	2,6
% к предыдущему периоду (SA)	**1,3**	0,6	5,4	-0,7	3,7	-2,0		1,1	7,2	
Индекс физического объема импорта инвест. товаров										
% к соответствующему периоду предыдущего года		**0,3**	28,9	16,7	35,3	38,8	40,6	52,7	58,8	5,5
% к предыдущему периоду (SA)		**-8,1**	-6,6	1,3	-8,7	-7,2		4,2	13,8	
Грузоперевозки инвест. товаров										
% к соответствующему периоду предыдущего года	**-5,2**	-7,2	2,4	-8,1	7,1	12,9	-4,8	4,0	-10,4	5,2
% к предыдущему периоду (SA)	**-1,3**	-0,6	-0,9	-7,8	-1,8	0,5		3,6	-1,7	

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в августе 2018г. составила 76,9 млн.человек, или 52% от общей численности населения страны.

В июле 2018г. в общей численности занятого населения 31,9 млн.человек, или 43,8% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-право-вого характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,3 млн.человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в июле 2018г. составило 33,2 млн.человек и было больше, чем в июле 2017г., на 354 тыс.человек, или на 1,1%.

Таблица 12.1.9

ДИНАМИКА ЧИСЛА ЗАМЕЩЕННЫХ РАБОЧИХ МЕСТ В ОРГАНИЗАЦИЯХ
(без субъектов малого предпринимательства)

	Июль 2018г., млн.	*В % к*		*Январь-июль 2018г. в % к январю-июлю 2017г.*	*Справочно*		
		июлю 2017г.	*июню 2018г.*		*июль 2017г. в % к*		*январь-июль 2017г. в % к январю-июлю 2016г.*
					июлю 2016г.	*июню 2017г.*	
Всего замещенных рабочих мест	**33,2**	**101,1**	**99,6**	**102,0**	**97,5**	**99,5**	**97,4**
в том числе:							
работниками списочного состава (без внешних совместителей)	31,9	101,0	99,9	101,9	97,6	99,7	97,5
внешними совместителями	0,5	96,2	91,0	97,9	92,4	90,7	94,0
работниками, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера	0,8	105,5	95,0	108,1	97,5	96,4	97,0

Безработица. В августе 2018г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн.человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,6% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

При этом **зарегистрированы** в качестве безработных в органах службы занятости населения, по данным Роструда, 0,7 млн.человек, в том числе 0,6 млн.человек получали пособие по безработице.

Таблица 12.1.10

ДИНАМИКА ЧИСЛЕННОСТИ БЕЗРАБОТНЫХ В ВОЗРАСТЕ 15 ЛЕТ И СТАРШЕ

	Общая численность безработных			*Численность официально зарегистрированных безработных[1)] (на конец месяца)*		
	тыс. человек	*в % к*		*тыс. человек*	*в % к*	
		соответствующему периоду предыдущего года	*предыдущему периоду*		*соответствующему периоду предыдущего года*	*предыдущему периоду*
2017г.						
Январь	4290	96,8[2)]	104,5[2)]	897	88,2	100,3
Февраль	4231	95,4[2)]	98,6	927	86,7	103,4
Март	4112	90,0[2)]	97,2	911	85,8	98,3
Апрель	4050	89,6[2)]	98,5	879	83,3	96,5
Май	3945	91,7[2)]	97,4	843	83,5	95,8
Июнь	3860	92,1[2)]	97,8	816	84,3	96,8

	Общая численность безработных			*Численность официально зарегистрированных безработных[1] (на конец месяца)*		
	тыс.	*в % к*		*тыс.*	*в % к*	
	человек	*соответствующему периоду предыдущего года*	*предыдущему периоду*	*человек*	*соответствующему периоду предыдущего года*	*предыдущему периоду*
Июль	3907	94,7[2]	101,2	797	84,4	97,7
Август	3796	93,9[2]	97,2	773	85,0	96,9
Сентябрь	3819	95,0[2]	100,6	732	84,9	94,7
Октябрь	3859	94,1[2]	101,0	707	84,9	96,6
Ноябрь	3887	94,5[2]	100,7	732	86,3	103,5
Декабрь	3877	94,5[2]	99,8	776	86,7	105,9
Год (в среднем за месяц)	***3969***	***93,5[2]***		***816***	***85,3***	
2018г.						
Январь	3918	91,3	101,0	778	86,7	100,3
Февраль	3808	90,0	97,2	799	86,1	102,7
Март	3808	92,6	100,0	784	86,1	98,2
Апрель	3712	91,6	97,5	758	86,2	96,6
Май	3608	91,5	97,2	730	86,7	96,4
Июнь	3543	91,8	98,2	706	86,5	96,6
Июль	3603	92,2	101,7	690	86,6	97,9
Август	3506[3]	92,4	97,3	679	87,9	98,4

1) По данным Роструда.
2) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.
3) Предварительные данные.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В январе-августе 2018г. была зафиксирована 1 забастовка с участием 93 человек. Потери рабочего времени составили 372 человеко-дня.

Инфляция

В январе потребительская инфляция в очередной раз обновила исторический минимум. Рост индекса потребительских цен в январе замедлился до 2,2 % г/г по сравнению с 2,5 % г/г в декабре, что оказалось несколько ниже оценки Минэкономразвития России (2,3–2,5 % г/г).

В помесячном выражении с устранением сезонности рост потребительских цен в январе приостановился (в декабре – 0,2 % м/м SA). Замедление инфляции в терминах последовательных приростов в январе наблюдалось по всем основным товарным группам.

В группе продовольственных товаров возобновилась дефляция (-0,15 % м/м SA) после декабрьской паузы (0,05 % м/м SA). Снижение цен на продовольствие было обусловлено ростом предложения отечественной растениеводческой продукции и высокой насыщенностью рынков животноводческой продукции (в частности, мяса птицы, свинины, яиц).

Замедление инфляции в группе непродовольственных товаров (до 0,26 % м/м SA после 0,34 % м/м SA) было обусловлено нормализацией динамики цен на бензин после декабрьского скачка. Темпы роста цен на непродовольственные товары, за исключением подакцизной продукции, остаются умеренными. При этом с августа наблюдается постепенное ускорение инфляции в данной товарной группе (в терминах последовательных приростов), обусловленное активизацией потребительского спроса.

Темпы роста цен на услуги существенно снизились по сравнению с декабрем (до 0,18 % м/м SA с 0,29 % м/м SA) за счет замедления инфляции как в регулируемом, так и в рыночном сегменте.

По оценке Минэкономразвития России, наблюдаемое замедление инфляции не является следствием исключительно временных факторов. Монетарная4 инфляция в январе продолжила снижение – до 2,5 % г/г (-0,1 п.п. по сравнению с декабрем), 1,6 % м/м SAAR (-0,9 п.п.). Вклад курсового фактора в динамику потребительских цен оценивается как нейтральный: в последние месяцы рубль был достаточно стабильным относительно валют стран – торговых партнеров (в декабре и январе его укрепление в номинальном эффективном выражении составило 0,1 % и 1,1 % соответственно после ослабления на 1,7 % в ноябре).

В феврале, по оценке Минэкономразвития России, инфляция составит 0,2–0,3% м/м, в годовом выражении – 2,2–2,3% г/г. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

Таблица 12.1.10.

Индикаторы инфляции

	янв.18	дек.17	ноя.17	окт.17	2017	2016	2015
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	2,5	2,5	2,7	2,5	5,4	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,4	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,2	0,1	0,1	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	1,1	1,1	1,6	1,1	4,6	14,0
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,6	0,2	0,4	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	-0,2	0,1	-0,2	0,0	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,8	2,7	2,8	2,8	6,5	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,3	0,2	0,2	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	4,4	4,3	4,2	4,4	4,9	10,2
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,3	0,1	-0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,3	-	-	-
Базовая (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,1	2,3	2,5	2,1	6,0	13,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,1	0,1	0,1	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	2,6	2,6	2,7	2,6	5,8	12,9
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,3	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,2	0,1	-	-	-

Банковский сектор

В 2018 году объем средств, поступивших в банковский сектор по счетам расширенного правительства, достиг 3,7 трлн. руб. В результате по состоянию на начало дня 9 января 2018 года объем средств на корреспондентских счетах и депозитах кредитных организаций в Банке России достиг рекордных 4,6 млрд. рублей, а структурный профицит ликвидности расширился до 2,6 трлн. рублей.

В январе сформировался отток ликвидности из банковского сектора по счетам расширенного правительства, существенно превысивший обычные уровни. Отток средств по счетам расширенного правительства в январе 2018 года составил 699 млрд. руб., что свидетельствует о росте налоговых сборов в условиях повышения цен на нефть и роста внутреннего спроса. Этот отток компенсировался сезонным возвращением наличных денег в банковскую систему в объеме 597,4 млрд. руб. В этих условиях (с учетом снижения требуемого уровня корсчетов) структурный профицит ликвидности даже несколько увеличился и составил 2,8 трлн. руб. по состоянию на 1 февраля 2018 года.

Устойчивый приток средств на банковские депозиты сохранялся в течение всего 2017 года. В декабре темпы прироста депозитов, хотя и несколько замедлились, но сохранились на высоком уровне. Скользящий за 3 месяца аннуализированный темп роста депозитов юридических лиц составил в декабре 10,1% 3mma SAAR после 12,9 % 3mma SAAR в ноябре. Темп роста депозитов физических лиц составил 6,5% в декабре после 7,5 % 3mma SAAR. Равномерный рост депозитов как населения, так и корпоративного сектора свидетельствует о сформировавшемся доверии к банковской системе.

В условиях увеличения ресурсной базы банков и продолжения смягчения Банком России денежно-кредитной политики снижение процентных ставок в целом продолжилось. Ставка по кредитам нефинансовым организациям на срок свыше 1 года снизилась с 9,8 % в октябре до 9,7 % в ноябре (-2 п.п. с начала года). Ставка по депозитам нефинансовых организаций на срок свыше 1 года снизилась с 7,3 % в октябре до 7,1 % в ноябре (с начала года – также на 2 п.п.). Ставка по депозитам физических лиц на срок свыше 1 года в ноябре сохранилась практически на неизменном по сравнению с октябрем уровне – 6,3 % (снизившись на 1,3 п.п. с начала года). Возобновилось снижение долгосрочных доходностей ОФЗ на фоне дальнейшего снижения инфляции и смягчения риторики Банка России.

Федеральный бюджет

Проект федерального бюджета на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов сформирован в условиях стабилизации экономической ситуации благодаря мероприятиям, проводимым государством.

В настоящее время экономика отличается крепким платежным балансом и минимальной зависимостью от внешнего долга, низкой инфляцией и контролируемым уровнем дефицита бюджета, снижающейся зависимостью от цен на нефть и более здоровыми структурными пропорциями. Это создает основу для восстановления экономического роста, который наблюдается со второго полугодия прошлого года.

В основу проекта федерального бюджета положен базовый сценарий прогноза среднесрочного экономического развития на 2018–2020 годы. Он предполагает постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 году до 2,3% к 2020 году.

Таблица 12.1.11.

Основные макроэкономические показатели

ОСНОВНЫЕ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ*

Показатель	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год
ВВП *(млрд рублей)*	92 224	97 462	103 228	110 237
Темп роста ВВП *(% к предыдущему году)*	2,1	2,1	2,2	2,3
Цена на нефть марки «Юралс» *(долларов США за баррель)*	49,9	43,8	41,6	42,4
Курс рубля к доллару США среднегодовой *(рублей за доллар США)*	59,4	64,7	66,9	68,0
Инфляция *(% в среднем за год)*	3,2	4,0	4,0	4,0

* на основании прогноза социально-экономического развития Российской Федерации.

Базовый сценарий учитывает сохранение действия экономических и финансовых санкций на протяжении всего прогнозного периода, а так- же ответных мер со стороны России для защиты своих национальных интересов.

Предельный объем расходов федерального бюджета сформирован исходя из бюджетного правила, согласно которому доходы от продажи нефти по цене выше 40 долларов США за баррель направляются не на расходы, а для восстановления финансовых резервов.

Для целей обеспечения сбалансированности бюджета в средне- срочном периоде будет продолжено использование мер мобилизации доходов и перераспределения расходов федерального бюджета, со- кращение его дефицита. Так, в 2020 году запланировано снижение дефицита бюджета по отношению к 2017 году в 2,3 раза.

В 2018 году основным источником его финансирования останется Фонд национального благосостояния, который с 1 января 2018 года будет объединен с Резервным фондом.

Начиная с 2019 года, планируется отказаться от использования средств фондов для финансирования дефицита федерального бюджета. Основным источником финансирования дефицита станет привлечение средств на внутреннем финансовом рынке – выпуск облигаций федерального займа.

Таблица 12.1.11.

Основные параметры федерального бюджета



Источник: Минфин, расчеты Минэкономразвития России

В течение планового периода планируется увеличение объема доходов федерального бюджета. Прогнозируемые на 2018 год дохо- ды превысят уточненную оценку поступления доходов на 2017 год на 537,5 млрд рублей. Превышение прогноза доходов на 2019 год над прогнозом на 2018 год составит 296,8 млрд рублей, а превышение прогноза на 2020 год над прогнозом на 2019 год – 730,8 млрд рублей.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Сильное российское государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций стали благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики. Из приведённых статистических данных видим, что, несмотря на внешнее негативное давление США, все ключевые экономические показатели России

показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстановился спрос, что приведет к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.

Учитывая внешнее противодействие Запада, исторически сложившуюся нефтегазовую зависимость российского госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа - процессы длительные, экономика в течение ближайших лет частично сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2017 – 2018 гг. и опережающие темпы роста важнейших отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и контроль, вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП в размере 2 % за 2018 год. Девальвация рубля создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного

производства. Российские компании и их западные партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в российскую экономику. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 5–7% к 2020 году. Этому способствует и рост цен на энергоресурсы и сырье в течение истекшего года: нефтьBrent(+23,6%), газ(+39%), алюминий(+49%), медь(+60%), золото(+20,5%), никель (+48%).

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования, значение и роль которого для населения, для бизнеса и, в целом, для экономики, ключевые. Ценность земельного участка определяется местоположением и окружением, перспективой развития местности и полезностью для общества (или доходностью – для бизнеса) зданий или сооружений, на нём построенных. Проектный срок службы капитального здания при нормальной эксплуатации составляет 100 – 150 лет, а при надёжной защите несущих конструкций и при условии поддержания и совершенствования функциональных свойств достигает 300 и более лет. Поэтому земельные участки в перспективе будут в целом дорожать, тем более, что это - ограниченный ресурс, а качественные капитальные здания и сооружения в плотной застройке развитых городов в целом сохранят ликвидность и перспективы.

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг., возникшая из-за предыдущей переоценённости в период 2014 – 2015 гг., оздоровило этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу дальнейшего развития. Большая перспектива видится в следующих направлениях:

- Стабильным спросом будут пользоваться качественное жилье эконом-класса, а также объекты в перспективных районах. По мере общеэкономического роста будут развиваться и другие сегменты рынка жилья.
- По-прежнему перспективно загородное жилье с хорошей транспортной доступностью в экономически активных регионах и районах, особенно с климатически-, эстетически- и экологически благоприятными характеристиками местоположения.
- В нормальных условиях рынка, как и прежде, высока доля инвестиционной составляющей. Тот, у кого есть свободные деньги, приобретает перспективную

высоколиквидную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. Тем самым, аккумулируется определённая доля рынка на перспективу, когда усилится общеэкономический рост, увеличатся доходы и возрастёт спрос на недвижимость, что скомпенсирует недостаток предложения и дефицит строительных мощностей.

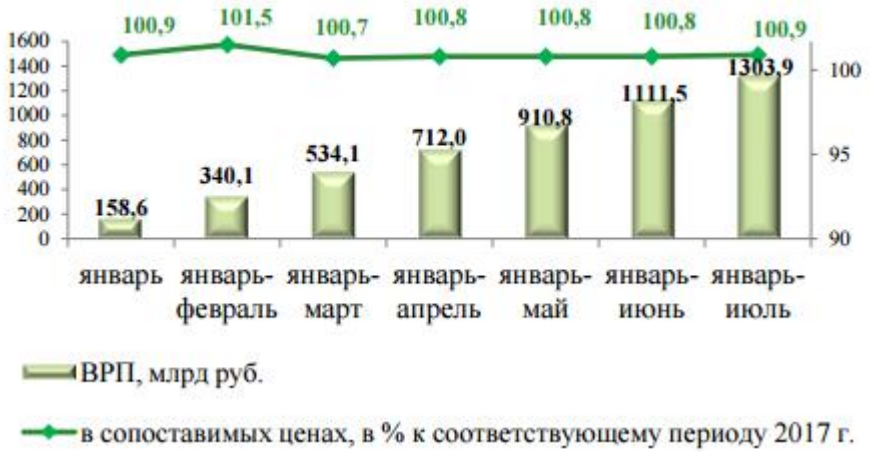
- Вероятно, в направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе будет стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %).Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв.м./чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв.м./чел. и 30,8%.
- По мере роста экономики восстанавливается спрос и на коммерческую недвижимость. В дальнейшем будет возрастать потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в энергоэффективных производственных, складских, офисных и торговых зданиях новых форматов. Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов недвижимости по учётным данным на конец 2010 года составила 29,1%. Полный реальный износ значительно выше.
- С целью совершенствования функциональных качеств существующих капитальных жилых и нежилых зданий будут широко развиваться программы их реконструкции в направлениях: энергосбережения, повышения комфорта и архитектурных особенностей.
- Это требует развития и реконструкции инженерной инфраструктуры поселений: электрических линий, водных, канализационных и газовых магистралей, развития очистных сооружений.
- Современные виртуальные и информационные технологии революционно ускоряют всю строительную отрасль, а технические и технологические возможности современного строительного проектирования и производства позволяют создавать невиданные ранее архитектурные формы и ансамбли, которые изменят облик городов и поселений.

В землепользовании также продолжится процесс упорядочения: приватизация участков и фиксация границ (межевание), совершенствование законодательства и налогообложения**.**

Источник: http://economy.gov.ru/

12.2. Обзор социально-экономического положения Республики Татарстан

За первое полугодие 2018 года объем валового регионального продукта, по оценке, составил 1 303,9 млрд рублей, или 100,9% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2017 года.



Основной положительный вклад в динамику экономики вносят промышленное производство, сельское хозяйство и оборот розничной торговли

Индекс промышленного производства составил 101,0% к уровню января- июля 2017 года, объем отгруженной продукции – 1 556,1 млрд рублей. В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 100,2% к уровню соответствующего периода 2017 года, в обрабатывающих производствах – 100,8%, в обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 109,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 102,9%. Рост наблюдался в следующих обрабатывающих производствах: производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (109,8% к уровню января-июля 2017 года), пищевых продуктов (109,6%), кокса и нефтепродуктов (111,0%), бумаги и бумажных изделий (177,3%), мебели (112,5%), текстильных изделий (120,5%), металлургическом производстве (100,0%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (109,8%), производстве напитков (104,1%), производстве прочих готовых изделий (101,7%) .

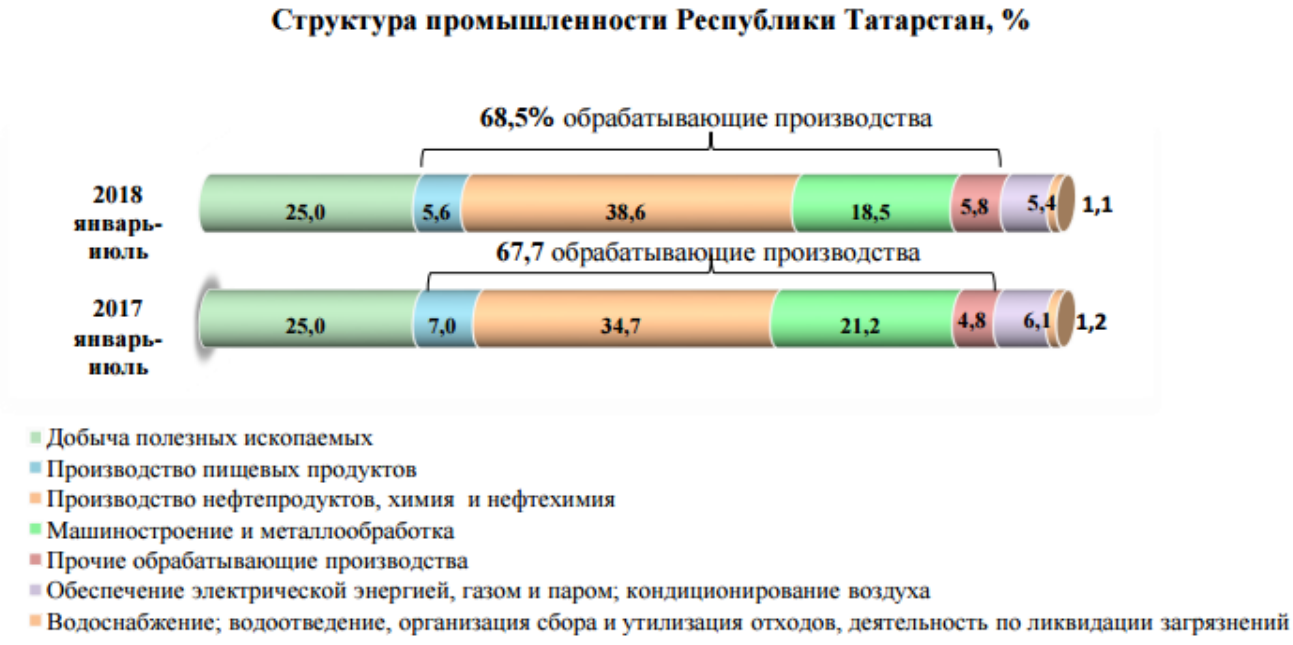
По итогам января-июля 2018 года увеличилось относительно соответствующего периода 2017 года производство легковых автомобилей на 32,6%, топлива дизельного – на 28,5%, бензина автомобильного – на 23,1%, грузовых автотранспортных средств – на 17,6%, прямогонного бензина – на 13,6%, пива – на 2,1%.

Отрицательная динамика наблюдалась в производстве прочей неметаллической минеральной продукции (96,6% к уровню января-июля 2017 года), химических веществ и химических продуктов (99,2%), резиновых и пластмассовых изделий (98,9%), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (94,5%), компьютеров, электронных и оптических изделий (88,3%), машин и оборудования (92,4%), электрического оборудования (89,9%), кожи и изделий из кожи (77,4%), одежды (79,6%), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (81,8%), прочих транспортных средств и оборудования (81,7%). Снизились объемы производства турбин газовых (58,4% к уровню января- июля 2017

года), препаратов лекарственных (81,4%), шин, покрышек для сельскохозяйственных машин (82,5%), обуви (89,8%).



В структуре промышленности доля обрабатывающих производств составила 68,5%, добычи полезных ископаемых – 25,0%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 5,4%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений –1,1%.



По объему промышленного производства Татарстан по итогам января-июля текущего года занимает в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 4 место, среди субъектов Приволжского федерального округа (далее – ПФО) – 1 место. Объем продукции сельского хозяйства в январе-июле 2018 года увеличился на 2,2% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2017 года и составил 106,9 млрд рублей.



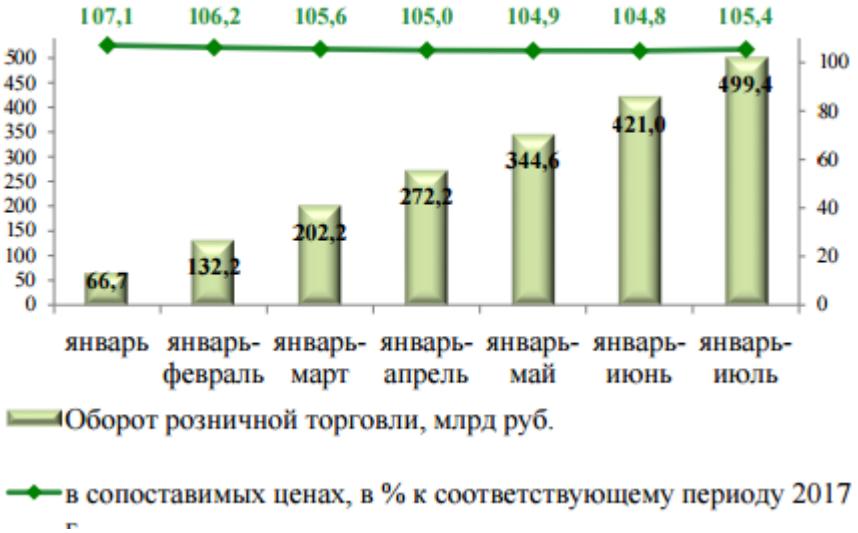
Объем строительных работ в январе-июле 2018 года составил 150,5 млрд руб., или 98,1% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2017 года. Введено 1322,3 тыс. кв. метров общей площади жилья, или 100,1% к уровню соответствующего периода 2017 года.



По программе социальной ипотеки введено 154,0 тыс. кв.м, что составляет 11,6% от общей площади введенного жилья. По объему строительных работ и вводу жилья в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации по итогам января-июля текущего года республика занимает 5 и 4 место соответственно, среди регионов ПФО – 1 место.

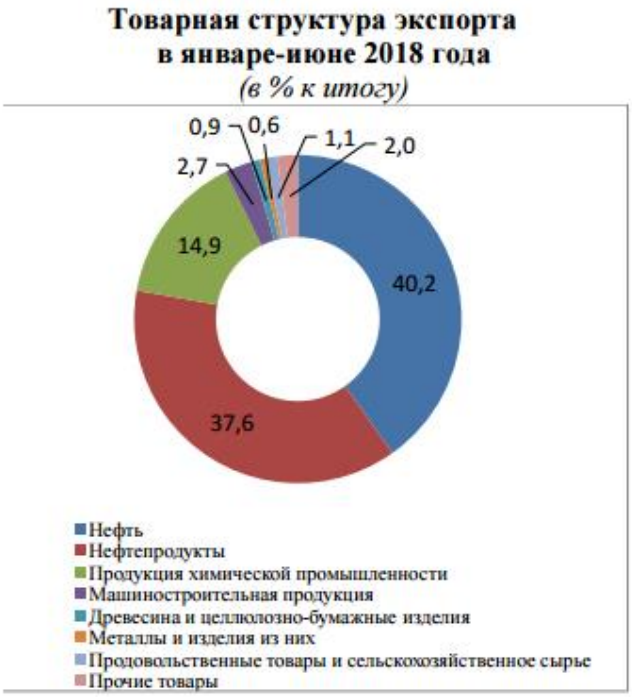


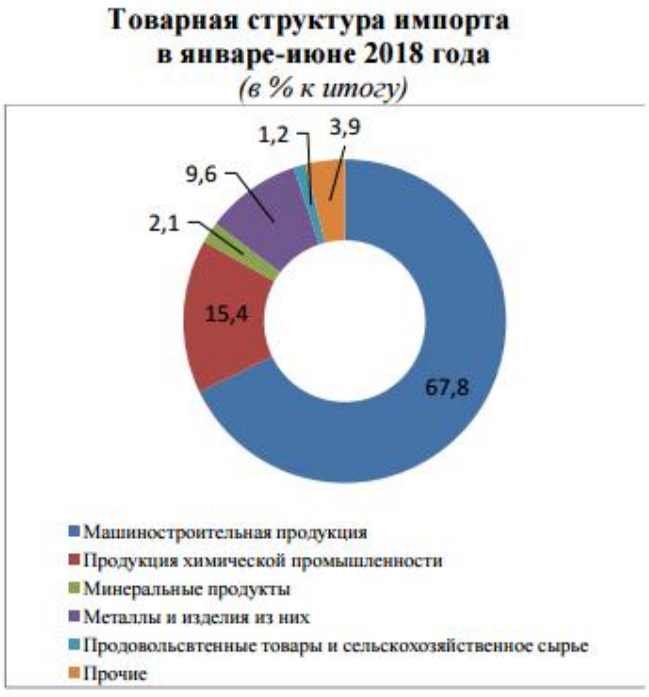
В январе-июне 2018 года объем инвестиций в основной капитал, привлеченных на развитие экономики и социальной сферы в республике, составил 214,8 млрд. рублей, или 99,2% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2017 года. Значительный объем инвестиций в основной капитал был направлен на развитие обрабатывающих производств – 41,7%. На добычу полезных ископаемых приходилось 20,6% инвестиций, деятельность по операциям с недвижимым имуществом – 8,5%, транспортировку и хранение – 5,8%, сельское хозяйство, охоту и лесное хозяйство – 3,3%, обеспечение электрической энергией, газом и паром – 3,3% от общего объема инвестиций в основной капитал. Татарстан по объему инвестиций в основной капитал занимает в рэнкинге среди субъектов Российской Федерации 4 место, среди регионов ПФО – 1 место.



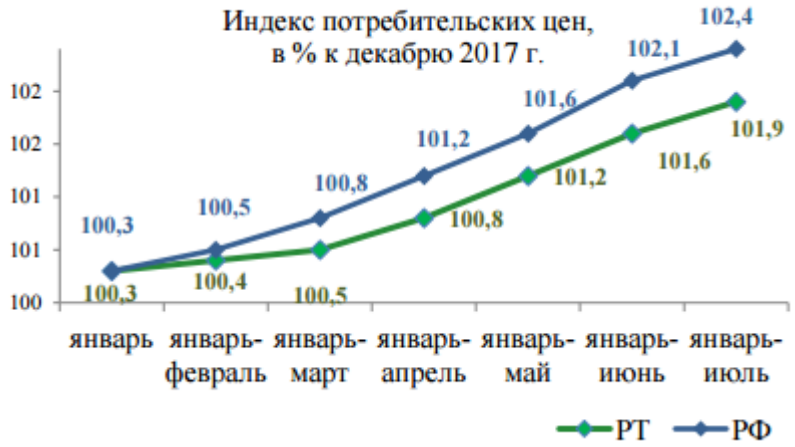
Оборот розничной торговли по итогам января- июля 2018 года составил 499,4 млрд руб., или 105,4% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2017 года. Татарстан по обороту розничной торговли по итогам января-июля текущего года занимает в рэнкинге среди

субъектов Российской Федерации 8 место, среди регионов ПФО – 1 место.. Внешнеторговый оборот Республики Татарстан в январе-июне 2018 года составил 9,2 млрд долл. США и увеличился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 7,6%. Экспорт товаров увеличился на 6,6% и составил 7,1 млрд долл. США. Импорт товаров увеличился на 11,0%, составив 2,1 млрд долл. США.





Основу экспорта составили: минеральные продукты – 79,2% % (из них: нефть –40,2% (-6,1 п.п.), нефтепродукты – 37,6% (+7,8 п.п.)), продукция химической промышленности – 14,9% (каучук – 7,2% (-2,2 п.п.)), машиностроительная продукция – 2,7% (-2,4 п.п.). 40,2 37,6 14,9 2,7 0,9 0,6 1,1 2,0 Нефть Нефтепродукты Продукция химической промышленности Машиностроительная продукция Древесина и целлюлозно-бумажные изделия Металлы и изделия из них Продовольственные товары и сельскохозяйственное сырье Прочие товары 67,8 15,4 2,1 9,6 1,2 3,9 Машиностроительная продукция Продукция химической промышленности Минеральные продукты Металлы и изделия из них Продовольсвтенные товары и сельскохозяйственное сырье Прочие 66,7 132,2 202,2 272,2 344,6 421,0 499,4 107,1 106,2 105,6 105,0 104,9 104,8 105,4 0 20 40 60 80 100 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 январь январь-февраль январь- март январь- апрель январь- май январь- июнь январь- июль Оборот розничной торговли, млрд руб. в сопоставимых ценах, в % к соответствующему периоду 2017 г. 6 Основными статьями импорта являлись: машиностроительная продукция – 67,8% (- 6,3 п.п.), продукция химической промышленности – 15,4%. Индекс потребительских цен в июле 2018 года по отношению к декабрю 2017 года составил 101,9%, в том числе на продовольственные товары – 101,0%, непродовольственные товары – 102,4%, услуги – 102,2%.



Татарстан среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции находится на 13 месте. На рынке труда республики сохраняется стабильная ситуация. На конец июля 2018 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 10,4 тыс. безработных граждан, или 0,51% рабочей силы (на конец июля 2017 года – 0,63%).



Среднемесячная заработная плата по итогам января-июня 2018 года составила 33 901,4 руб. и увеличилась на 8,2% к уровню января-июня 2017 года, реальная заработная плата – на 6,0%. С начала текущего года наблюдается рост денежных доходов населения относительно 2017 года.



Среднедушевые денежные доходы населения по итогам января-июня 2018 года в республике увеличились на 3,3% по сравнению с уровнем соответствующего периода прошлого года и составили 31064,4 руб. Реальные денежные доходы составили 101,4%.

Источник: http://mert.tatarstan/

Источник: http://minec.government-nnov.ru/

12.3. Влияние социально-экономических факторов на развитие рынка недвижимости

Рост доходов населения, безусловно, влияет на уровень цен. Сопоставляя темпы роста цен и доходов, можно констатировать, что доходы, как правило, не поспевают за ценами. Почему такое несоответствие? Уровень доходов - это показатель, относящийся ко всем жителям региона, а потребители такого товара, как недвижимость, - это, в основном, люди с наиболее высокими доходами. Сбор дифференцированной статистики доходов различных слоев населения если и ведется, то доступ к ней более чем проблематичен.

Определить, каким образом общее состояние экономики влияет на стоимость недвижимости достаточно сложно. Уверенно можно сказать лишь одно: резкий спад в экономике неизбежно приведет к снижению цен. Если же спад небольшой, то зависимость между ВВП и ценами на недвижимость может быть и прямо противоположной. При угрозе кризисных ситуаций люди пытаются обрести уверенность и стабильность. И, как показывает опыт, многие ищут эту уверенность и стабильность, приобретая недвижимость. Спрос при этом растет, а с ним растут и цены.

Трудовая и культурная миграция. В крупные города устремляются очень многие. Причин для переселения много. Это наличие рабочих мест, возможности для карьерного роста, развитость науки, культуры, образования. Значительная часть этих людей либо обладают необходимыми для покупки квартир средствами, либо готовы покупать их с помощью кредитов. Естественно, что все это - мощные пружины, толкающие цены вверх.

Развитие кредитования. Кредитами сейчас пользуются все большее число покупателей, многие из которых просто не смогли бы иначе выйти на рынок недвижимости. Естественно, что появление дополнительных денег и покупателей в определенной мере давит на рынок, повышая спрос и, соответственно, цены. Любые государственные или муниципальные программы льготного кредитования объективно способствуют увеличению платежеспособного спроса и удорожанию жилья. Замораживание же этих программ, ужесточение условий кредитования приводит к снижению спроса и стагнации рынка недвижимости.

Недостаток альтернативных областей выгодного размещения свободных средств. В последние годы привлекательность валютных накоплений резко снизилась, и недвижимость прочно заняла в сознании особое место. Состояние дел с альтернативными способами сохранения и приумножения накоплений формирует мнение, что недвижимость - наилучшее место для таких целей. Именно поэтому основные накопления перетекают на рынок жилой недвижимости. Риск потерять деньги тут существенно ниже, рост цен в долгосрочной перспективе весьма вероятен, кроме того, недвижимость можно использовать для улучшения условий жизни, или сдавать ее в аренду. Появятся альтернативные способы размещения денежных средств - значительная часть средств уйдет туда. И это не только будет способствовать снижению цен на недвижимость, но и благотворно скажется на всей экономике. Устремление потоков инвестиционно-спекулятивного капитала на рынок недвижимости приводит к росту спроса и к росту цен.

Источник: *http://www.lighteconomic.ru/lijins-376-1.html*

12.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства, потребления (использования) и обмена объ ектов 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.

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией,

местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);

2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);

3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.

2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.

3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.

2. Условно доходная недвижимость.

3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.

2. Редкие объекты.

3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.

2. Пассивные рынки недвижимости.

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидны объекты, характеризующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом.

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание четвертое актуализированное и расширенное», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.

2. Готовые объекты.

3. Не завершенные строительством объекты.

4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Так, рынок коммерческой недвижимости может быть подразделен на:

1. Коммерческая недвижимость свободного назначения. Это название вовсе не значит, что здесь может быть все что угодно. К представленной группе необходимо отнести такие объекты, как спортивные комплексы, кафе, бары, рестораны, отели и гостиницы. Проще говоря, имеется в виду сфера обслуживания людей.

2. Коммерческая недвижимость под розничную торговлю. Здесь какие-либо пояснения излишни, так как каждый понимает, о чем идет речь – торгово-развлекательные центры, магазины, аптеки, автосалоны и т.д. То есть, все, что связано с розничной продажей чего-либо.

3. Коммерческая недвижимость офисной категории. Здесь могут учитываться как специализированные офисные центры с множеством собственников и арендаторов, так и отдельные здания, принадлежащие одной компании.

4. Индустриальная коммерческая недвижимость. Производственные площади заводов и предприятий, а также склады относятся именно к данной группе.

5. Есть в тематике коммерческой недвижимости одно исключение, имеющее отношение к проживанию людей. Речь идет об апартаментах, многоквартирных домах и съемной недвижимости (например, аренда на сутки).

6. Социальная коммерческая недвижимость – в этой категории учитываются медицинские центры, аэропорты, вокзалы и прочие важные для населения объекты.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Таким образом, объекты оценки - помещения, пригодные для использования под офисное назначение, по характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку.

12.5. Доходность

В свете нестабильности финансовых рынков, которая наблюдается сегодня, эксперты по-прежнему считают недвижимость одним из самых надежных способов инвестирования. Первые три места занимают апарт-отели, торговые центры и офисно-складские комплексы.

Эксперты NAI Becar сегодня выделяют три основных сегмента недвижимости, демонстрирующих наибольшую доходность. Так, лидирующую позицию в настоящее время занимает сектор апартамент-отелей, доходность которого оценивается специалистами в 10-15% годовых.

На втором месте по уровню доходности находится сегмент торговой недвижимости. Во многих городах коэффициент обеспеченности торговыми площадями в разы отстает от среднего показателя Европы. При такой нехватке торговых площадей, проще найти арендаторов, обеспечить хорошую проходимость объекта и получить устойчивый доход. Хотя необходимо отметить, что при высокой доходности данный сегмент коммерческой недвижимости отличается и большими сопутствующими расходами на клининг и эксплуатацию, и более высокими требованиями к качеству управления. Однако при профессиональном подходе удается снижать издержки и в разы увеличивать доходность.

Замыкают тройку лидеров самой доходной недвижимости склады и офисные здания. По мнению экспертов, сегодня целесообразно приобретать склады и офисы, которые на момент продажи уже приносят от 10% годовых.

В любом случае успешность инвестирования в любой объект коммерческой недвижимости в первую очередь зависит от характеристик самого объекта: его расположения, текущего состояния, потенциала развития. Только совокупная оценка на основе всего комплекса факторов, может помочь адекватно оценить инвестиционные риски и просчитать финансовый выхлоп от конкретного объекта.

Источник: http://arendator.ru

12.6. Ликвидность

Ликвидность - легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее как составляющей в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества.

Таблица 12.6.1

Факторы, влияющие на ликвидность

Наименование	Характеристика
Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка	Соотношение спроса и предложения Активность рынка

	Емкость рынка Динамика развития рынка Эластичность спроса на данный вид имущества
Местоположение	Считается одним из основных факторов, которые существенно влияют на стоимость недвижимости.
Состояние имущества	Данный фактор в большей степени влияет на оборудование, т.к. старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидное, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление. Это справедливо, по мнению авторов, и для недвижимости, когда величина затрат на восстановление объекта не сопоставимо выше, чем уровень генерируемого годового дохода.
Масштабность	Характеризуется снижением ликвидности имущества, обладающего размерами, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Множество факторов, которые характеризуются как количественными, так и качественными оценками, обусловливают необходимость разработки иной модели, которая будет учитывать весь их спектр. Авторы статьи «Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости» Помулев Александр Александрович и Помулева Наталья Сергеевна предлагают использовать следующий алгоритм анализа ликвидности объектов недвижимости, (рис. 12.6.1). Данный алгоритм построен на основе исследований рынка недвижимости для инвесторов, проводимых Е.Ю. Кензиной «Методика проведения анализа рынка коммерческой недвижимости для стоимостноориентированных инвесторов».

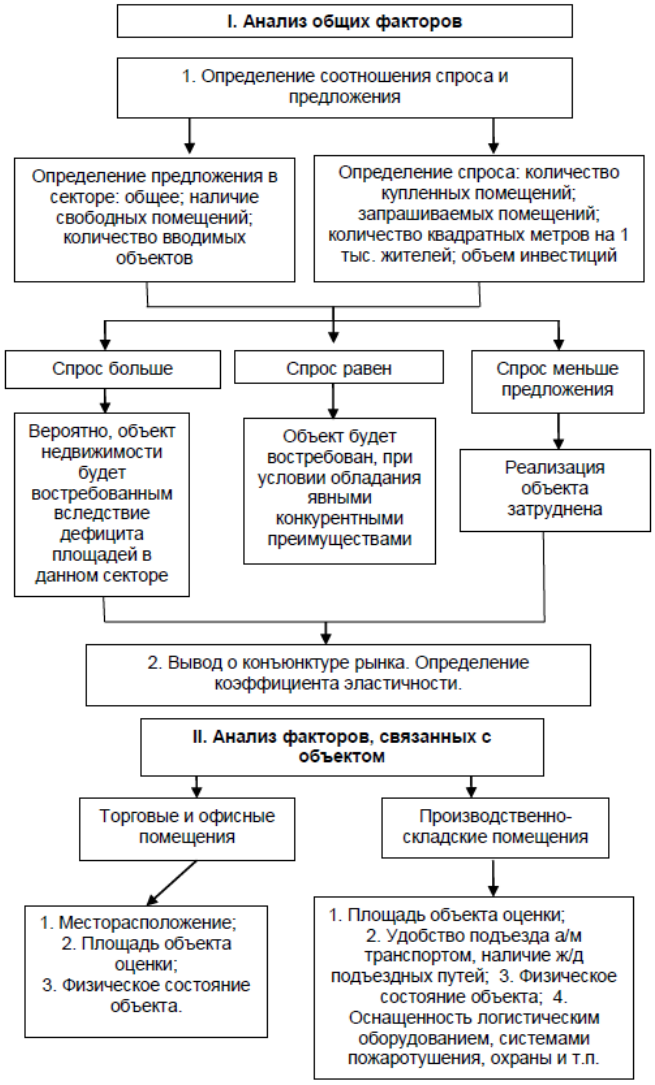


Рис. 12.6.1. Алгоритм анализа ликвидности объектов недвижимости

Посредством анализа особенностей рынка необходимо сделать общий вывод об уровне активности рынка региона. Общим итогом анализа рынка должно быть четкое понимание рынка. Вероятно, в условиях малоактивного рынка количественно учесть его конъюнктуру в заданном сегменте недвижимости не всегда возможно. Однако объект, который удачно расположен локально и обладает привлекательными коммерческими характеристиками, всегда будет востребован на рынке.

Источник: «Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости», авторы: Помулев Александр Александрович и Помулева Наталья Сергеевна

12.7. Анализ рынка коммерческой недвижимости

Казань – это один из самых инвестиционно-привлекательных рынков для строительства коммерческой недвижимости. Сегодня на тысячу жителей города, по данным Colliers International, приходится почти 305 квадратных метров торговых площадей, что лишь на 50 метров ниже московских показателей. Причем, в отличие от ряда других городов-миллионников, в которых показатель еще выше, большинство торговых площадей в Казани отличаются высоким качеством, находятся в торговых центрах.

В большинстве российских городов-миллионников увеличились цены на покупку и аренду коммерческой недвижимости. Такие выводы содержатся в исследовании сервиса объявлений Domofond.ru, эксперты которого проанализировали стоимость предложения коммерческой недвижимости в крупнейших городах России. «Рынок коммерческой недвижимости стабилизируется. В крупных городах России бизнес оправился после затянувшейся стагнации и начал расширяться, покупая или арендуя новые площади. Определенное влияние оказало и укрепление рубля по отношению к иностранным валютам. «В результате цены на вакантные площади повышаются по сравнению с прошлым годом в большинстве российских городов-миллионников», — говорит руководитель проекта Domofond.ru Анна Березина.

Продажа коммерческой недвижимости

Наиболее дорогой коммерческой недвижимостью в российских городах остаются торговые площади. Цена продажи помещений под магазины увеличилась по сравнению с соответствующим периодом прошлого года в десяти городах-миллионниках, отмечается в исследовании. Лидером оказался Санкт-Петербург, где средняя цена предложения торговых площадей выросла на 72%, до 167,2 тыс. руб. за 1 кв. м. В Казани средние цены поднялись на 29%, до 122,8 тыс. руб. за 1 кв. м. В Москве средняя стоимость «квадрата» увеличилась на 13%, с 361,2 тыс. до 407,7 тыс. руб. Уменьшение стоимости торговых помещений отмечено в Екатеринбурге (-4%) и Перми (-1%). В Самаре по сравнению с прошлым годом цены на торговую недвижимость не изменились.

В сегменте офисной недвижимости цены выросли в девяти городах. По данным Domofond.ru, значительное повышение отмечено в Казани, где офисы в среднем подорожали на 19%, с 75,4 тыс. руб. до 89,8 тыс. руб. за 1 кв. м. В Москве по сравнению с прошлым годом офисные помещения выросли в цене на 16%, до 336 тыс. руб., а в Санкт-Петербурге — на 13%, до 149,6 тыс. руб. за 1 кв. м. Средние цены на помещения свободного назначения также выросли. Особенно заметно увеличение их стоимости в Казани (16%) и Москве (15%). Кроме того, помещения свободного назначения ощутимо подорожали в Нижнем Новгороде, где в первые пять месяцев 2017 года за них просили в среднем 74,6 тыс. руб. за 1 кв. м, что на 13% больше, чем в прошлом году. Самое значительное снижение цен отмечено в Екатеринбурге (-9%). Также подобная недвижимость подешевела в Красноярске (-7%), Ростове-на-Дону (-5%) и Самаре (-1%).

Аренда коммерческой недвижимости

Аренда коммерческих помещений выросла в большинстве городов-миллионников. Согласно исследованию, в сегменте торговых площадей средние ставки аренды сильнее всего увеличились в Новосибирске: в среднем на 24%, до 16,7 тыс. руб. в месяц за 1 кв. м. В Казани стоимость аренды поднялась на 18%, до 12,8 тыс. руб., а в Санкт-Петербурге — на 14%, до 23,7 тыс. руб. В Москве владельцы коммерческой недвижимости просят за помещения под магазины в среднем 49,6 тыс. руб. в месяц за 1 кв. м. Это значительно больше, чем в других российских городах, но только на 3% выше ставок в аналогичный период 2016 года. Падение цен отмечено в Екатеринбурге (-7%) и Красноярске (-2%).

В офисном сегменте наибольшее повышение арендных ставок Domofond.ru зафиксировал в Москве, где аренда подорожала на 11%, до 20,8 тыс. руб. в месяц за 1 кв. м. В Санкт-Петербурге увеличение составило 8%, до 12,1 тыс. руб. В Новосибирске, где больше всего подорожала аренда помещений под магазины, аренда офисов выросла в цене на 4%. Аренда офисов подешевела в Волгограде (-2%), Воронеже (-3%) и Омске (-1%).

Во всех городах-миллионниках, согласно исследованию, аренда помещений свободного назначения обходится дороже офисов. Так, по данным сервиса объявлений, в Москве арендные ставки на помещения свободного назначения поднялись на 17%, до 24,1 тыс. руб. за 1 кв. м в месяц. В Казани увеличение составило 15%, до 9,56 тыс. руб., а в Санкт-Петербурге — 14%, до 15,9 тыс. руб. за 1 кв. м в месяц. В Красноярске аренда помещений свободного назначения подешевела на 4%, а в Перми — на 1%. В Воронеже арендные ставки за год не изменились.

Источник: https://realty.rbc.ru/news/594a72639a79471986cf3b12

Казань – это один из самых инвестиционно-привлекательных рынков для строительства коммерческой недвижимости. Сегодня на тысячу жителей города, по данным Colliers International, приходится почти 305 квадратных метров торговых площадей, что лишь на 50 метров ниже московских показателей. Причем, в отличие от ряда других городов-миллионников,

в которых показатель еще выше, большинство торговых площадей в Казани отличаются высоким качеством, находятся в торговых центрах.

Спецификой казанского рынка коммерческой недвижимости является опережающий рост количества качественных торговых помещений над качественными офисными помещениями.

Отсутствие нового строительства позитивно повлияло на рынок коммерческой недвижимости, считает гендиректор международной консалтинговой компании Cushman & Wakefield в России Сергей Рябокобылко. В интервью «БИЗНЕС Online» он рассказал, почему важно бороться с «рвачеством» застройщиков, желающих продвинуть проекты «гетто-жилья», а также о своей работе над территорией вокруг станции Казань-2, которая со временем станет крайне привлекательной из-за ВСМ.

Валютные ставки даже в лучшие времена оставались в очень узком сегменте торговых, складских, офисных проектов в ключевых городах России и в лучших проектах. Это было связано с доступностью финансирования проектов в валюте против запредельных тогда ставок в рублях. На этой разнице работала экономика для девелоперов. Благодаря этому для участников рынка стало возможным использование рубля как валюты для долговременного планирования. Хотя по-прежнему стоимость кредитов в рублях остается очень высокой. Сложно получить проектное финансирование ниже 13 - 14 процентов в рублях и рефинансирование ниже 12 процентов. Естественно, для того чтобы получить долговременный, устойчивый стабильный экономический эффект от долгосрочных инвестиций, — а недвижимость — это инвестиции, — нужны более дешевые деньги. Ниже представлен мониторинг цен на коммерческую недвижимость на 2018 год, по данным НП Союз оценщиков Республики Татарстан.

Таблица 12.1.1

Мониторинг цен на коммерческую недвижимость в г.Казань за 2018г.

Наименование района г. Казани	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые площади, пункты общественного питания	Производственно-складские помещения
Авиастроительный	30-60(мин. 22 макс. 180)	30-70 (мин.20, макс. 160)	7-15 (макс. 38)
Вахитовский	40-90 (макс. 180)	50-100 (мин. 27, макс. 200)	9-19 (макс. 45)
Кировский	30-70 (мин. 25, макс. 90)	30-65 (мин. 8, макс. 100)	10-19 (мин. 4, макс. 48)
Московский	39-70 (мин. 14, макс. 90)	39-100 (мин. 19, макс. 100)	9-18 (мин. 4, макс. 60)
Ново-совиновский	40-100 (макс. 180)	40-100 (макс. 200)	15-21 (макс. 48)
Приволжский	45-70 (мин. 17, макс. 100)	45-90 (мин. 17, макс. 200)	10-17 (мин. 6, макс. 46)
Советский	35-80 (мин. 18, макс. 120)	40-100 (мин. 21, макс. 200)	15-22 (мин. 5, макс. 57)

Мы еще до конца не видим эффектов дедолларизации, потому что многие активы обременены валютными кредитами, а те из них, которые переходили в рублевое поле, переходили на условиях, которые не совсем соответствуют устойчивому состоянию проекта. Мы считаем, что стресс, который ощущали собственники и инвесторы последние два года, к

сожалению, для многих еще не закончился. Помощь здесь может быть только в части продолжающегося снижения ставок по кредитам, и мы надеемся на выполнение плана по инфляции в 4 процента, который поставило минэкономразвития на следующий год. При более низкой стоимости денег, даже если это будет 7 - 9 процентов, это может серьезно улучшить экономику инвестиций в недвижимость.

Сегодня для рефинансирования и приобретения объектов нет экономического смысла привлекать финансирование в рублях. Те объекты, которые приобретаются, зачастую используют полностью собственные средства. Это большой дестабилизирующий фактор, который продолжает влиять на рынок, в первую очередь в тех секторах, где были валютные ставки аренды и теперь это рубли.

При оценке глубины коррекции рынка очень важно четко понимать терминологию. К примеру, в офисном сегменте объем сделок ничуть не уменьшился. Более того, в этом году мы ожидаем, что более 1,5 миллионов квадратных метров офисов в Москве сменят своих арендаторов. Это показатель уровня успешных лет. Долларовые аренные ставки снизились примерно на 20 процентов, а рублевые практически не изменились. Фактически произошло лишь перетекание сделок из валютной зоны в рублевую. Если два года назад в валюте заключалось около 90 процентов договоров по качественным помещениям, то сегодня ситуация зеркальная. То есть фактически те объекты, которые после девальвации нельзя было сдать по валютным ставкам, стали сдаваться по рублевым. Сегодня по валютным сделкам в классе А средняя ставка составляет 600 долларов, а по рублевым — 27 тысяч рублей. Очевидно, что этот разрыв будет постепенно уменьшаться.

В торговой недвижимости основным фактором является снижение оборотов розницы. Это падение заметно отличалось в разных регионах России и составит за 2015 - 2016 годы от 10 до 25 процентов. Тут важно то, что несмотря на ожидаемый в 2017 году нулевой рост оборотов розницы потребительский рынок заметно изменится в тот момент, когда рынок нащупает дно и падение сменится ростом.

Складской рынок изначально был практически полностью в рублевой зоне, поэтому там коррекция минимальна — 5 - 10 процентов.

Девелоперы, естественно, очень быстро отреагировали на полное исчезновение заемных денег. Практически все более-менее значимые спекулятивные коммерческие проекты или встали, или заморозились, или же завершаются лишь те, что были начаты до кризиса. И только сейчас — в конце 2016 года — мы видим постепенное возникновение проектов, которые начинают новый цикл. Мы видели двухлетний период, когда завершение проектов было под вопросом, ничего нового не начиналось.

В целом это оказывает очень позитивное влияние на рынок, потому что у нас при общей слабости экономики все равно сильные локальные игроки, которые если не продолжают расти, то продолжают изменяться. Компании сливаются, переходят из одного региона в другой даже внутри не растущего рынка, и появление новых проектов на горизонте 2017 - 2018 годов сможет позволить компаниям, которые активно продолжают расти, находить новые штаб-квартиры и возможности размещения своих сотрудников. Отсутствие нового девелопмента через какое-то время позитивно повлияет на цену, потому что конкуренция среди нового продукта для тех, кто переезжает, становится меньше. Соответственно, самые качественные объекты вымываются с рынка, и ставки на них начинают расти даже при общем падении цен на рынке. То, что мы видим в Москве, где по-прежнему высокая вакантность на офисном рынке: порядка 3 миллионов квадратных метров свободны, но есть районы или здания, где арендные ставки если не начали расти, то, по крайней мере, стабилизировались. Понятно, что начинается смена вектора.

Что касается офисов, в бизнес-центре Suvar Plaza, как только появляется свободная вакансия, она тут же уходит с рынка, и ставки выше раза в полтора, чем год-полтора назад. Если говорим о небольших блоках, дешевле 1450 рублей за «квадрат» не предлагают ни Korston, ни Suvar Plaza, что несколько лет назад казалось нам невообразимым. Ситуация по районам республики Татарстан также очевидна:

Таблица 12.7.2

Мониторинг цен на коммерческую недвижимость республике Татарстан за 2018г.

Наимонование населенного пункта	**Расположение**	**Административные, офисные помещения**	**Торговые помещеня, помещения общественного питания**	**Производственоо складские помещения**
Азнакаево	-	14-30 (мин. 7)	15-30 (макс 45)	7-15 (макс. 38)
Агрыз	-	июл.53	16-60 (мин. 13)	6-12 (мин.1,5)
Альметивск	Центральная часть города	55-90 (макс. 100)	60-90 (макс.104)	2,5-10
	Районы массовой застройки	35-37	33-60	2,5-10
	Промышленная зона	26-35	25-35	2,5-10
Арск	-	6-20 (мин. 3)	8-25 (макс. 77)	2-15
Бугульма	-	25-50 (макс. 67)	27-60 (макс. 100)	1,5-8
Буинск	-	4 - 20	4-20 (макс. 46)	2-8
Бавлы	-	20-36 (мин. 4,5)	30-55 (макс. 60)	1,7-8,0
Высокая гора	-	13-40 (макс. 4,5)	13-40 (макс. 50)	2-15
Верхний Услон	-	3,9-30	4,9-33	1,5-9
Елабуга	-	15-45 (мин. 7, макс. 53)	16-50 (макс. 60)	3-12

Заинск	-	6 - 32	6-32	2-12
зеленодольск	Центральная часть города	28-70 (макс. 200)	30-72	8-20
	Районы массовой застройки	16-40 (мин. 12)	21-40	6-17 (мин. 2,8)
Лаишево	-	8- 16	10-16	3-12
Лениногорск	-	19-50 (макс. 65)	17-44	2,6-13
Мамадыш	-	5-10	5-10	2-7
Мензелинск	-	7-21	8-23 (макс.39)	2-7 (мин. 1,5)
Менделеевск	-	15-30	15-30	2-8
Набережные челны	Центральная часть города	30-60 (макс. 80)	30-70	12-20
	Районы массовой застройки	25-40	20-45	4-15
	Промышленная зона	19-25	16-25	4-20
Нижнекамск	Центральная часть города	40-57	35-60	9-20
	Районы массовой застройки	29-45	30-45	7-18
	Промышленная зона	25-29	24-30	3-13
Камские поляны	-	авг.14	8-16	н/д
Нурлат	-	16-30 (мин.12)	18-30 (мин.12)	3-7
Пестрецы	-	20-26	23-35	3-16
Тетюши	-	8-14	22-36	1,3-9
Чистополь	Центральная часть города	15-37 (мин.8)	15-34 (ммин. 8,5)	2-7
	Районы массовой застройки	10-20 (мин.6)	май.15	2-3
Прочее населенные пункты		2-15	2-15	1,3-7

Конечно, доходность в коммерческой недвижимости снизилась, но один из немногих секторов, в котором по-прежнему высокая ликвидность и высокое движение капитала, — это сектор жилищного строительства. Этот рынок развивается, доля ипотеки за последние несколько лет выросла в разы и в ключевых проектах составляет сегодня до 70 процентов. Раньше это было 5 процентов. Это показывает глубину рынка и возможности, которые на нем существуют. Важен и менеджмент — это тот случай, когда не так важна локация и, как сделан проект, сколько то, кто им управляет. Кстати, в торговых центрах основным драйвером поддержания экономики и потока оборота является постоянное улучшение, которое должен инициировать и внедрять собственник и его управляющая команда. Если это происходит, люди видят что-то новое и не уходят к конкурентам.

12.8. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании. Это суждение является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование»

подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически осуществимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать владельцу помещения приемлемый доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные затраты и финансовые обязательства.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Таблица 12.8.1

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Вариант использования	Торговое назначение	Офисное назначение	Производственно-складское назначение
Законодательно разрешено: - соответствует распоряжению о зонообразовании	3	5	1
- соответствует экологическому законодательству	4	5	2
- соответствует положениям об исторических зонах	3	5	2
Физически осуществимо: - физические характеристики	4	5	4
-транспортная доступность	5	5	5
Финансово целесообразно: - стоимость строительства здания	3	5	2
- наиболее высокая стоимость или доходность	3	5	2
Итого:	25	35	18

Результат анализа наилучшего и наиболее эффективного способа использования объекта должен быть следствием расчётов рыночной стоимости оцениваемого объекта при рассмотрении различных способов его использования. Такие расчёты должны основываться на исходных данных, получаемых оценщиком в результате анализа соответствующих сегментов рынка. В то же время перечень таких сегментов должен соответствовать тем способам использования, которые могут оказаться наилучшими.

Для вынесения предварительного суждения о наилучшем и наиболее эффективном способе использования при минимальных трудозатратах представляется рациональным проанализировать юридически допустимые и типичные для окружения способы использования объекта.

В тех случаях, когда Оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по основаниям, не требующим выполнения большого количества расчётов, ни один из известных нам Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений.

Вывод о наилучшем и наиболее эффективном способе использования может следовать из анализа окружающей среды объекта, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т. д. Кроме того, Оценщик соотносит свои выводы с результатами ранее выполненных им расчётов по аналогичным объектам, основываясь на своем опыте и знаниях.

На основании рассмотренных вариантов использования оцениваемого объекта мы пришли к выводу, что на дату оценки лучшим и наиболее эффективным использованием, является использование объектов оценки в существующем качестве.

Данное определение эффективного и наилучшего использование объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщика, а не безусловный факт.

12.9. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки

Оценщиком были проанализированы предложения на рынке продажи и аренды нежилой недвижимости и земельных участков, схожей по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объектам оценки, расположенной в Дрожжановском муниципальном районе, в Вахитовском районе г. Казани, и в Лаишевском районе

Рассмотрим более подробно ценовой диапазон на земельные участки, расположенных в Дрожжановский муниципальный район, по состоянию на дату оценки.

Адрес объекта: РТ, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59

Таблица 12.9.1

Предложения на рынке продажи офисных помещений

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость, руб	Стоимость, 1 кв.м./руб	Этаж	Линия домов	Отдельный вход	Источник	Ссылка
1	Зеленодольск, Ленина 64	58,3	2 900 000	49 743	1	1	+	89655847034	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_58.3_m_841454138
2	Зеленодольск, улица Гастелло, 7А	61	2 700 000	44 190	1	1	+	89172287511	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_61.1_m_1098519910
3	Зеленодольск, Татарстан 1а	83	4 700 000	56 970	1	1	+	89655847034	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_82.5_m_824036210
4	Зеленодольск, улица Карла Маркса, 11	138	5 200 000	37 681	1	2	+	89869015020	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_138_m_1495769083
5	Зеленодольск, Засорина 22	237	1 700 000	7 167	подвал	1	+	89655847034	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_237.2_m_1599592692

Предложения на рынке аренды офисной недвижимости

Таблица 12.9.2

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Арендная ставка за 1 кв.м., руб	Этаж	Линия домов	отдельный вход	Источник	Ссылка
1	Зеленодольск, ул Новостроительная, 2/4	14	300	1	1	+	89196319733	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_14_m_40_m_54_m_200_m_1323294831
2	Зеленодольск, Октябрьская улица, 35	14	400	2	1	+	89050390989	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_ploschadyu_14_m2_1277974847
3	Зеленодольск, Гайдара ул, 16	15	233	1	1	+	89600336420	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_15_m_734465652
4	Зеленодольск, ул Ленина, 59	19	650	1	1	+	89872891469	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_18.9_m_1201887837
5	Зеленодольск, Рогачева, 18	128	300	2	1	+	89 053 105 710	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_128_m_1503300715

Согласно анализу предложений продажи офисной недвижимости, расположенной в г.Зеленодольск, средне ценовой диапазон на офисную недвижимость, представленную на продажу, составляет от 7 167 до 56 970 руб. за кв. м., средневзвешенная стоимость 1 кв.м. составляет 39 150 рублей; средне ценовой диапазон арендных ставок на офисную недвижимость, составляет от 233 до 650 руб. за кв. м., средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м. составляет 377 рублей.

Адрес объекта: РТ, г. Казань, ул. Халитова, 8

Таблица 12.9.3

Предложения на рынке продажи офисных помещений

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость, руб	Стоимость, 1 кв.м./руб	Этаж	Линия домов	Отдельный вход	Источник	Ссылка
1	Казань, ул. Сибирский тракт /Арбузова	17,0	1 150 000	67 647	1	1	+	89586208017	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_845958299
2	Казань, Каспийская улица, 33	56,0	3 000 000	53 571	1	1	+	89656009842	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_56_m_1422112249
3	Казань, улица Журналистов, 6	163,0	6 000 000	36 810	1	1	+	89172971312	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_163_m_1639484025
4	Казань, проспект Победы, 220Б	274,0	27 000 000	98 540	1	1	+	89274554433	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_1165889094
5	Казань, 2-я Азинская улица, 3Б	759,3	23 160 000	30 502	1	1	+	89584982873	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_759.3_m_1546284965
6	Казань, ул. Клубная (Малые Клыки) д.181	24 000,0	280 000 000	11 667	1	1	+	88435671688	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_24000_m_1519103455

Предложения на рынке аренды офисной недвижимости

Таблица 12.9.4

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Арендная ставка за 1 кв.м., руб	Этаж	Линия домов	отдельный вход	Источник	Ссылка
1	Казань, Сибирский тракт, 34,к013	9,5	506	3	1	+	88432215780	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_9.54_m_1082345879

2	Казань, Сибирский тракт, 34, корпус 12	15	350	1	1	+	89874004566	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_15_m_30_m2_150_m2_100_m2_569848096
3	Казань, улица Халитова, 4	15,0	500	1	1	+	89172591497	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_15_m_1540559416
4	Казань, улица Журналистов, 46А	46,1	600	1	1	+	88432454913	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_46.1_m_1634414030
5	Казань, Журналистов	60,0	650	1	1	+	88432022077	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_60_m_1051864819
6	Казань, Журналистов, 64А, к.1	69,3	350	1	1	+	89673703382	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_69.3_m_1138816190
7	Казань, Сибирский тракт, 34А	108,0	500	4	1	+	89003254384	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_108_m_1298402558
8	Казань, Сибирский тракт, 34, к.4	164,0	500	3	1	+	88432215847	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_164_m_1090939366
9	Казань, Сибирский Тракт, д.34, корпус 5-11	166,0	450	2	1	+	88432215847	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_166_m_620189611
10	Казань, ул. Сибирский Тракт, д.34, к 5	180,0	1100	1	1	+	88432215847	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_180_m_620153071
11	Казань, Сибирский тракт, 34, к.4	430,0	600	2	1	+	88432215847	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_430_m_620154517

Согласно анализу предложений продажи офисной недвижимости, расположенной в г.Казань, средне ценовой диапазон на офисную недвижимость, представленную на продажу, составляет от 11 667 до 98 540 руб. за кв. м., средневзвешенная стоимость 1 кв.м. составляет 57 414 рублей; средне ценовой диапазон арендных ставок на офисную недвижимость, составляет от 350 до 1 100 руб. за кв. м., средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м. составляет 555 рублей.

Таблица 12.9.5

Предложения на рынке продажи складской недвижимости

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, 1 кв.м./руб	Этажность	Материал стен	Отделка	Источник	Ссылка
1	Казань, ул. Космонавтов д.39б	283,3	7 500 000	26 474	1	1	+	88435671688	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_283.3_m_1237688466

2	Казань, Сибирский тракт, 34	546,7	15 600 000	28 536	1	1	+	89274775549	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_546.68_m_1608494719
3	Казань, ул.Журналистов дом 62	700,0	55 000 000	78 571	1	1	+	89377726877	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_700_m_529535560
4	Казань, Журналистов	2 200,0	16 500 000	7 500	1	1	+	88432022077	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_2200_m_1389465981
5	Казань, ул. Халитова д.15, заезд и с Южной трассы	3 137,0	160 000 000	51 004	1	1	+	88432216789	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_s_zhd_3137_kv.m_848861728
6	Казань, улица Односторонка Ноксинская,	3 302,1	28 000 000	8 479	1	1	+	88432454913	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_3302.1_m_1160476090

Таблица 12.9.6

Предложения на рынке аренды складской недвижимости

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Арендная ставка за 1 кв.м., руб	Этаж	Линия домов	отдельный вход	Источник	Ссылка
1	Казань, Сибирский тракт, 34	5,0	249	2	1	+	89656114967	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_5_m_1401606125
2	Казань, Журналистов ул, 27	455	395	1	1	+	88432122012	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/teplyy_sklad_po_ul_zhurnalistov_27_1314484767
3	Казань, ул Журналистов, д. 54.	636,0	300	1	1	+	88432022077	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_636_m_1235898567
4	Казань, ул Журналистов	800,0	1000	1	1	+	88432022077	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_800_m_1390866747
5	Казань, ул Халитова, 8	900,0	250	1	1	+	89872134626	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_900_m_1008024996
6	Казань, 1-я Владимирская	1 000,0	250	1	1	+	88432022077	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_1265328034
7	Казань, улица Журналистов, 46Ак1	1 700,0	200	1	1	+	89673703382	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1700_m_1315476899

Таблица 12.9.7

Предложения на рынке продажи земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Наличие коммуникаций	Источник	Ссылка
1	Адрес: Казань, ул. Клубная (Малые Клыки)	24 000,0	280 000 000	11 667	+	88435671688	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2.4_ga_promnaznacheniya_1705385501
2	Казань, Царицынский бугор	83 600,0	420 000 000	5 024	+	88432122012	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.36_ga_promnaznacheniya_1068488681
3	Казань, м. Горки, Советский район	83 600,0	480 000 000	5 742	+	88432071392	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.36_ga_promnaznacheniya_938475221
4	Казань, ул.Гвардейская	500,0	1 350 000	2 700	+	89655935901	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._promnaznacheniya_1339196982
5	Казань, Проспект Победы	5 250,0	52 500 000	10 000	+	88432122012	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_52.5_sot._promnaznacheniya_1358691930
6	Казань, Дорожный (Малые Клыки) пер	6 780,0	57 900 000	8 540	+	88432906151	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_67.8_sot._promnaznacheniya_1438076134
7	Казань, м. Суконная слобода, Советский район	1500	9700000	6467	+	89655920010	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_zdanie_1572067298
8	Казань, Мамадышский тракт, 93	1500	6500000	4333	+	89655839025	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_1423832871

Согласно анализу предложений складской недвижимости, расположенной в г.Казань, средне ценовой диапазон на складскую недвижимость, представленную на продажу, составляет от 7 500 до 78 571 руб. за кв. м., средневзвешенная стоимость 1 кв.м. составляет 33 427 рублей; средне ценовой диапазон арендных ставок на складскую недвижимость, составляет от 200 до 1 000 руб. за кв. м., средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м. составляет 378 рублей. Средне ценовой диапазон на земельные участки представленную на продажу, составляет от 2 700 до11 667 руб. за кв. м., средневзвешенная стоимость 1 кв.м. составляет 6 809 рубля.

Адрес объекта: РТ г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12

Таблица 12.9.8

Предложения на рынке продажи офисно-торговой недвижимости

№ п/п	Адрес	Площадь здания, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, 1 кв.м./руб	Этаж	Расположение относительно красной линии	Отдельный вход	Источник	Ссылка
1	Казань, ул.Баумана, 9	135,9	20 385 000	150 000	1	1	+	88432451804	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_135.9_m_1092086332

2	Казань,улица Баумана, 70	422,0	36 000 000	85 308	1	1	+	89869264962	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/baumana_70_1145373649
3	Казань, ул Баумана, 44	304,0	27 000 000	88 816	1	1	+	89053733777	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_304_m_1031675044
4	Казань, ул. Пушкина, 29А	100,0	11 000 000	110 000	1	1	+	89625566966	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_100_m_1241069167
5	Казань, Пушкина, 5	100,0	25 000 000	250 000	1	1	+	89655999367	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_100_m_1065040777
6	Казань,улица Баумана, 45	81,4	5 800 000	71 253	1	1		89172451818	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_81.4_m_1016213477
7	Казань, ул. Островского д.14	650,0	42 000 000	64 615	1	1	+	88435671688	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_650_m_1413470671
8	Казань, ул. Кремлевская д.2522	267,1	17 000 000	63 639	1	1	+	88435671688	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_267.13_m_1305974219

Таблица 12.9.9

Предложения на рынке аренды офисно-торговой недвижимости

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Арендная ставка, 1 кв.м./руб	Этаж	Расположение относительно красной линии	Отдельный вход	Источник	Ссылка
1	Казань, ул Чернышевского17	30,0	18000	600	2	1	+	89093092503	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_30_m_1350469528
2	Казань, Баумана,54/10	39	23400	600	1	1	+	89662508950	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_39_m_823463397
3	Казань, Баумана,9А	54,0	70200	1 300	1	1	+	89869301643	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_v_tsentre_kazani_1724261895
4	Казань, Баумана, 44/8	143,0	92950	650	2	1	-	89662407191	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_143_m_1694999385
5	Казань, ул. Профсоюзная, дом 10/14.	250,0	300000	1 200	1	1	+	89872966440	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_250_m_1079266112
6	Казань, Профсоюзная	300,0	195000	650	1	1	+	88432022077	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_300_m_1291734213
7	Казань, улица Пушкина, 5/43	331,9	663800	2 000	1	1	+	88432454913	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_331.9_m_1064280346

8	Казань,улица Баумана, 70	334,0	300600	900	1	1	+	89179120606	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_334_m_1107653497
9	Казань,улица Баумана, 23	11,0	20000	1818	1	1	+	89662609760	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_11_m_1481775897
10	Казань, Право-Булачная улица, 35/2	88,0	88001	1 000	1	1	+	89872969651	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_88_kv.m._na_bulake_s_parkovkoy_933478089

Таблица 12.9.10

Предложения на рынке продажи земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Источник	Ссылка
1	Казань, Нариманова - Галиаскара Камала	1 500,0	16 500 000	11 000	89172680895	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_959603630
2	Казань, Тази Гиззата	3 610,0	54 000 000	14 958	88432122012	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_36.1_sot._promnaznacheniya_1646290738
3	Казань, ул. Парижской Коммуны, д. 18	1 504,0	16 000 000	10 638	88432216789	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_946704112
4	Казань, ул Габдуллы Тукая 30	10 700,0	99 000 000	9 252	89178808426	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.07_ga_promnaznacheniya_944744195
5	Казань, Подлужная улица	2 700,0	54 000 000	20 000	8843201392	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._promnaznacheniya_1182352474
6	Казань, Подлужная улица, 51	1 400,0	29 000 000	20 714	88432071392	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_932037806
7	Казань, Товарищеская улица, 27	380,0	7 000 000	18 421	89274107735	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3.8_sot._promnaznacheniya_1268116253

Согласно анализу предложений складской недвижимости, расположенной в г.Казань, средне ценовой диапазон на офисно-торговую недвижимость, представленную на продажу, составляет от63 639 до 250 000 руб. за кв. м., средневзвешенная стоимость 1 кв.м. составляет 110 454 рублей; средне ценовой диапазон арендных ставок на офисно-торговую недвижимость, составляет от 600 до 1 818 руб. за кв. м., средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м. составляет 1 014 рублей. Средне ценовой диапазон на земельные участки представленную на продажу, составляет от 9 252до 20 714 руб. за кв. м., средневзвешенная стоимость 1 кв.м. составляет14 998 рубля.

12.10. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости;

Основными факторами влияния на стоимость недвижимости являются факторы спроса и предложения. Рассмотрим подробнее факторы воздействия на деятельность рынка недвижимости.

Факторы, влияющие на рынок недвижимости

Выделяют следующие факторы влияния на рынок:

- Макроэкономические параметры;
- Политическая и общеэкономическая ситуация в стране;
- Ситуация на финансовом рынке;
- Микроэкономические параметры.

Факторы, влияющие на величину спроса

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

1. Платежеспособность покупателей;
2. Доступность и условия финансирования.

Увеличение спроса усиливает активность участников рынка недвижимости. Спрос увеличивают экономические возможности (доходы) будущих потребителей. Снижение спроса вызывает депрессию на рынке.

Результатом увеличения спроса на недвижимость является увеличение платы за аренду, цен продаж на недвижимость. В малом временном периоде более влиятельным на рынок является фактор спроса. Фактору предложения свойственна неэластичность.

Факторы, влияющие на величину предложения

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

1. Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
2. Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

Соотношение спроса и предложения – фактор прямого влияния на стоимость при оценке недвижимости, иных объектов.

Количество незанятой (не сданной в аренду) недвижимости - важнейший показатель тенденций на рынке недвижимости. Высокий процент свободной недвижимости способствует понижению цен на объекты и платы за аренду даже при высоком уровне спроса. Нормативный уровень вакансий составляет для коммерческой недвижимости больше 5% процентов. Эти соотношения изменяются в зависимости от экономического положения в регионе. При превышении предложения над спросом выше нормативного процента означает наличие на рынке

избыточного предложения и недостаточного спроса. Конкуренция приводит к падению ренты, цен, к уменьшению нового строительства.

Таким образом, соотношение факторов спроса и предложения – важный индикатор развития рынка недвижимости.

12.11. Анализ основных ценообразующих факторов

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен на недвижимость обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, вид права на объект, условия продажи, условия финансирования, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов.

1.Местоположение объекта. Местоположение (удаленность от центра города) является важным фактором, влияющим на стоимость. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот

2.Площадь объекта. На рынке прослеживается зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

3.Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

4.Уторговывание. Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

5.Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

6.Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

7.Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

8. Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства,

здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

9. Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости.

10.Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу)

11.Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта

12.Наличие рядом аналогичных объектов. Данный фактор учитывает уникальность объекта для данного местоположения: как правило, при наличии в ближайшем окружении объекта большого числа аналогичных объектов, его ценность, и соответственно стоимость, будут ниже, чем при их отсутствии.

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ

Процесс оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. Составление отчета об оценке.

Основная задача **первого этапа** в процессе оценки - идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, определение цели и предполагаемого использования результатов оценки.

Второй этап в процессе оценки заключается в сборе и анализе информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки.

Третий этап является основным с точки зрения обоснования результатов о стоимости

объекта, полученных применением в общем случае трех подходов к оценке.

МСФО не предусматривают специальных методов оценки К методам расчета можно отнести следующее:

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

- *сравнительный подход* применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

- *затратный подход* применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Таким образом, в соответствии с МСФО, для определения справедливой (рыночной) стоимости инвестиционной недвижимости, применяются 3 фундаментальных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Четвертый этап заключается в согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Пятый этап – составление письменного отчета об оценке и предоставление его заказчику.

Обоснование выбора подходов

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Доходный подход основывается на анализе доходов (денежных потоков), получаемых от объекта недвижимости.

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Оценщиком был проведён поиск информации по арендным ставкам коммерческой недвижимости. По итогам исследования было выявлено наличие достаточного объёма информации о предложениях по аренде аналогичных объектов, в связи с чем было принято решение использовать доходный подход при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда

недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Кроме того, согласно ФСО №7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Объектом оценки являются встроенные нежилые помещения, вследствие чего затратный подход не применялся.

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В результате анализа рынка коммерческой недвижимости в Вахитовском районе г. Казани было выявлено достаточно информации о предложениях на продажу аналогичных объектов. Вследствие чего оценщиком было принято решение использовать сравнительный подход при определении рыночной стоимости объекта оценки.

14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

14.1. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Согласно затратному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется как сумма восстановительной стоимости улучшения, за вычетом накопленного износа улучшения:

$$C = C_в - C_в \cdot И_{сов}$$

где *С* – итоговая стоимость объекта оценки;

$C_в$ – восстановительная стоимость объекта оценки;

$И_{сов}$ - совокупный износ, (%).

Методы расчета восстановительной стоимости:

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 м2, 1 м3) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

Восстановительная стоимость по методу восстановительной единицы рассчитывается по формуле:

$$С_{пв} = С_{зд} * К_п * V_{стр} *(К_{69-84}*К_{84-91}*К_{уд})*К_{пп}*1,18$$

где: $С_{зд}$ - восстановительная стоимость 1 куб.м. здания в базисных ценах 1969 г. (принимается из сборника УПВС), тыс.руб.;

$К_п$ - суммарный поправочный коэффициент в ВС единицы измерения, который определяется из рекомендаций в Общей части сборника УПВС, технической части и т.д.;

$V_{стр}$ - строительный объем здания (принимается по рабочим чертежам или рассчитывается по рабочим чертежам здания), $м^3$;

$К_{69-84}$ - коэффициент пересчета восстановительной стоимости от уровня цен 1969 г. к уровню цен 1984 г.;

$К_{84-91}$ - коэффициент пересчета восстановительной стоимости от уровня цен 1984 г. к уровню цен 1991 г.;

$К_{уд}$ - коэффициент удорожания сметных цен от уровня 1991 г. к текущему уровню цен (на дату оценки);

$К_{пп}$ - коэффициент предпринимательской прибыли для данного региона при строительстве объектов аналогичного назначения;

1,18 – налог на добавленную стоимость, который необходимо учитывать в случае купли-продажи.

В данном случае индекс пересчета из цен 2014г. в цены на дату оценки (с НДС) принят в размере 0,967 согласно Приложению 1 к письму Минрегиона России от 20.03.2017 N 8802-ХМ/09.

Таблица 14.1.1

Расчет индекса пересчета цен

Индекс изменения стоимости на 3 кв.2014г.	Индекс изменения стоимости на 4 кв.2018г.	Индекс пересчета цен с 2014 года на 3 кв. 2017
Приложение 1 к письму Минстроя РФ от 13.08.2015 N25760-ЮР/08 (с изм. от 10.09.2015)	Письмо Минстроя России от 10.10.2018 г. № 41343-ЛС/09	
5,01	5,92	1,182

Важным этапом при использовании этого метода является выбор типичного объекта (аналога), для этого необходимо учитывать:

• единое функциональное назначение;

• близость физических характеристик (класс конструктивных систем);

• сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов;

• другие характеристики.

Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичного объекта, а близкого аналога, то рассчитанная по методу сравнительной единицы стоимость объекта является стоимостью замещения.

Информационной базой для приведенной методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно-аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о динамике текущих и прогнозных цен на здания, сооружения, строительно-монтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России).

Метод разбивки по компонентам отличается от предыдущего тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема по формуле:

$$C_{зд} = \left[\sum V_j * C_j \right] * K_н$$

где С – стоимость строительства

здания в целом;

V_j – объем j-го компонента;

C_j – стоимость единицы объема;

К – коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта $К_н$=1).

Существует несколько вариантов использования метода разбивки компонентам:

• субподряд;

• разбивка по профилю работ;

• выделение затрат.

Метод субподряда основан на том, что строитель-генподрядчик нанимает субподрядчиков для качественного и быстрого выполнения час строительных работ. Затем рассчитываются суммарные затраты по всем субподрядчикам.

Метод разбивки по профилю аналогичен методу субподряда и основ на расчете затрат на наем отдельных специалистов (каменщиков, штука туров, плотников и др.).

Метод выделения затрат предполагает использование разных един сравнения для оценки различных компонентов зданий, после чего эти оценки суммируются.

Метод количественного обследования основан на детальном количественном и стоимостном расчетах затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

Метод количественного обследования – база для использования вышеизложенных методик расчета восстановительной стоимости; она дает на более точные результаты по сравнению с ними. Вместе с тем он является более трудоемким методом, вследствие чего оценщик должен иметь углубленную теоретическую подготовку и значительный практический опыт.

Далее необходимо восстановительную стоимость скорректировать на состояния объекта.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. Износ обычно измеряют в процентах, а стоимостным выражением износа является обесценение.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний.

Физический износ

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

В указанных правилах даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов зданий и их оценка.

Физический износ определен как сумма износов каждого конструктивного элемента здания умноженная на удельный вес этого элемента в стоимости здания:

Qф = (∑ qi*Ji)/100

где Qф – общий физический износ здания, %;

qi – фактический износ i-го конструктивного элемента в общей стоимости здания,%;

Ji – удельный вес стоимости конструктивного элемента в общей стоимости здания,%.

В основе *стоимостного метода* определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Данный метод позволяет сразу рассчитать износ элементов и здания в целом в стоимостном выражении. Поскольку расчет обесценения производится на основе разумных фактических затрат на доведение изношенных элементов до «практически нового состояния», результат по данному подходу можно считать достаточно точным. Недостатки метода - обязательная детализация и точность расчета затрат на проведение ремонта изношенных элементов здания.

Определение физического износа зданий *методом срока жизни*. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = \left(ЭВ / ФЖ\right) * 100 = \left[ЭВ / \left(ЭВ + ОСФЖ\right)\right] * 100$$

И – износ;

ЭВ – эффективный возраст;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Физический износ можно рассчитать как для отдельных элементов здания с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для здания в целом. Для приближенных расчетов износа возможно использовать упрощенную формулу:

$$И = \left(ХВ / ФЖ\right) * 100$$

Применение данной формулы также актуально при расчете процентных поправок на износ в сравниваемых объектах (метод сравнительных продаж), когда оценщику не представляется

возможным произвести осмотр выбранных аналогов. Рассчитанный таким образом процент износа элементов или здания в целом может быть переведен в стоимостное выражение (обесценение):

$$O = BC * \left(И/100\right)$$

Функциональный износ.

Признаки функционального износа в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Внешний (экономический) износ

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

• метод капитализации потерь в арендной плате;

• метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;

• метод парных продаж;

• метод срока жизни.

Оценка внешнего износа методом капитализации потерь в арендной платы и методом капитализации избыточных эксплуатационных потерь производится аналогично расчету данными методами функционального износа, рассмотренными выше. В случае оценки внешнего из носа необходимо выявить потери в арендной плате, вызванные признаками внешнего износа или избыточные эксплуатационные расходы, вызванные признаками внешнего износа.

Метод парных продаж основан на анализе имеющейся ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (парным продажам). При этом предполагается, что объекты парной продажи отличаются друг от друга только выявленным и соотнесенным к объекту оценки экономическим износом.

Метод срока жизни позволяет рассчитать неустранимый внешний износ исходя из резкого сокращения оставшейся экономической (физической) жизни здания по причине его сноса в ближайшее время.

Причины сноса:

• необходимость перепланировки;

• расширение транспортных магистралей.

Следует учитывать техническое состояние сносимых зданий, что во многих случаях позволяло бы их эксплуатировать в течение довольно длительного периода времени.

Физический износ рассчитан на основании нормативного метода.

Удельные веса определены согласно техническому паспорту на административное здание.

Износ каждого из элементов определен исходя из нормативного срока жизни элементов. Нормативные сроки определены исходя из базы данных опубликованных на сайте НИИ «Механики и прикладной математики имени И.И. Воровича» Источник: http://www.math.rsu.ru/build/base/doc/69.ru.txt.

У тех элементов, у которых расчетный износ превышает 100%, износ определен в соответствии с ВСН 53-86(р) «ВЕДОМСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ».

Совокупный износ, по причине того, что во многом физический и функциональный износ взаимозависимы, определяется по формуле:

Си = (1 - (1- Ифиз / 100) х (1- Ифун / 100) х (1-Иэк / 100) х 100

Таблица 14.1.2

Расчет физического износа объекта оценки, расположенного по адресу: РТ, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59

№ п/п	Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Удельный вес элемента в стоимости здания с учетом завершенности конструкции, %	Завершенность конструкции элемента, %	Завершенность конструкции здания, %	Срок использования, лет.	Нормативный срок жизни, лет	Расчетный физический износ, %	Экспертный износ, %	Износ здания за счет износа элемента, %
1	Фундаменты	бетонные блоки на свайном основании	хорошее	4	100	4	27,89	175	15,93	15,93	0,64
2	Стены и перегородки	кирпичные	хорошее	21	100	21	27,89	175	15,93	15,93	3,35
3	Перекрытия	сборные железобетонные	хорошее	16	100	16	27,89	175	15,93	15,93	2,55
4	Крыша	совмещенная плоская, гудронированная	хорошее	6	100	6	27,89	15	185,91	45,00	2,70
5	Полы	линолеум, метлахская, мраморная плитка	хорошее	9	100	9	27,89	100	27,89	27,89	2,51
6	Окна, двери	оконные-двойные створные, остекленные окрашенные; дверные-филенчатые	хорошее	10	100	10	27,89	20	139,43	45,00	4,50
7	Отделочные работы	наружная отделка-цоколь отделан мраморной плиткой; внутренняя отделка-окраска окон и дверей, побелка потолка, штукатурка и побелка стен, оклейка обоями	хорошее	9	100	9	27,89	20	139,43	50,00	4,50
8	Санитарные и электро-технические устройства	центральное отопление, водопровод, канализация, электричество, радио, телефон, горячее водоснабжение, вентиляция	хорошее	22	100	22	27,89	20	139,43	45,00	9,90
9	Прочие работы	отмостки	хорошее	3	100	3	27,89	20	139,43	45,00	1,35
	Итого:			100,0		100					31,99

Таким образом, стоимость по затратному подходу составит:

$$С = С_в - С_в \cdot И_{сов}$$

где $С$ – итоговая стоимость объекта оценки;

$С_в$ – восстановительная стоимость объекта оценки;

$И_{сов}$ - совокупный износ, (%).

Расчет стоимости здания по затратному подходу производился по методу сравнительной единицы.

Таблица 14.1.3

Расчет стоимости административного здания затратным подходом

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Ед. изм.	Справочник, № таблицы	Ед.изм по справочнику	Справочная стоимость 1 ед., руб.	Кол-во единиц	Стоимость в ценах 01.01.2014г., руб.	Региональные коэффициенты	Корректирующий коэффициент на разницу в площади	Корректирующий коэффициент на разницу в объеме	Индекс пересчета цен с 2014 года на дату оценки	Индекс учитывающий НДС	Стоимость воспроизводства, руб.	Расчетный износ,%	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.
1	Административное здание	2 339,20	кв.м	ruO3.03.000.0007	1куб.м.	9364,00	11 263	105466732	0,929	1	1	1,182	1,18	136 614 624	31,99	92 907 420,00

Таблица 14.1.4

Расчет индекса пересчета цен для офисно-торговой недвижимости

Постановление Госстроя СССР от 11.05.83 г. № 94		Письмо Госстроя СССР от 06.09.90 г. № 14-Д		Приложение	Приложение	Приложение 1	Результат приведения индексов на дату оценки	Результат приведения индексов на дату оценки
				к письму Минрегиона России	к письму Минрегиона России	к письму Минстроя РФ		
				от 20 января 2010 г. №1289-СК/08	от 20 января 2010 г. №1289-СК/08 (ТЕР к 2001)	Приложение Письмо Минстроя России от 01.10.2018 г. № 40178-ЛС/09		
КР69-84	КО69-84	КР84-91	КО84-91	К91-до				
1,03	1,17	0,97	1,6	49,46	4,85	6,15	62,72	74,01

Таблица 14.1.5

Расчет индекса пересчета цен для производственно-складской недвижимости

Постановление Госстроя СССР от 11.05.83 г. № 94		Письмо Госстроя СССР от 06.09.90 г. № 14-Д		Приложение	Приложение	Приложение 1	Результат приведения индексов на дату оценки	Результат приведения индексов на дату оценки
				к письму Минрегиона России	к письму Минрегиона России	к письму Минстроя РФ		
				от 20 января 2010 г. №1289-СК/08	от 20 января 2010 г. №1289-СК/08 (ТЕР к 2001)	Приложение Письмо Минстроя России от 01.10.2018 г. № 40178-ЛС/09		
КР69-84	КО69-84	КР84-91	КО84-91	К91-до				
1,03	1,17	0,97	1,6	49,46	4,85	6,36	64,86	76,53

Расчет стоимости объекта оценки, расположенного по адресу: РТ, г,Казань, ул. Халитова, д.8, затратным подходом.

Таблица 14.1.6

№ п/п	Наименование объекта	Литера	Общая площадь, кв.м.	Номер сб.УПВС, таблица, графа	Единица измерения	Количество ед.	Стоимость 1 ед. по таблице, руб.	Поправка к стоимости ед. (по УПВС)	Стоимость 1 ед. с учетом поправки, руб.	Стоимость строительства 1 ед. в ценах 1969 г., руб.	Коэффициент пересчета из цен 1969 г. в цены 1984 г.	Коэффициент пересчета из цен 1984 г. в цены 1991 г.	Индекс пересчета из цен 1991г. в цены на дату оценки (с НДС)	Поправка на группу капитальности по УПВС	Поправка на завершенность	Ипп	Стоимость строительства, руб.	Износ %	Стоимость по затратному подходу 1 кв.м., руб. (с НДС)	Стоимость по затратному подходу, руб. (с НДС)
1	Прирельсовый склад	Г13	271,1	18, 24в	куб.м.	1 272	17,6	1	17,6	22 387	1,195	1,52	76,53	1	1	1,112	3 466 751	47,4	**1 824 412**	6 730
2	Прирельсовый склад	Г14	363,3	18, 24г	куб.м.	2 670	14,2	1	14,2	37 914	1,195	1,52	76,53	1	1	1,112	5 871 141	47,0	**3 108 965**	8 558
3	Центральный склад	Г15, Г16	1262,3																**8 252 229**	6 537
	основное	Г15	595,3	18, 24г	куб.м.	3 977	14,2	1	14,2	56 473	1,195	1,52	76,53	1	1	1,112	8 745 141	47,0	4 630 844	7 779
	подвал	Г15	449,3	18, 24в	куб.м.	1 848	17,6	0,8	14,08	26 020	1,195	1,52	76,53	1	1	1,112	4 029 281	47,4	2 120 449	4 719
	основное	Г16	217,7	18, 24в	куб.м.	1 040	17,6	1	17,6	18 304	1,195	1,52	76,53	1	1	1,112	2 834 451	47,0	1 500 936	6 895
4	Здание склада готовой продукции	Г11, Г12	622,6	18, 21б	куб.м.	1 658	15,4	1	15,4	25 533	1,195	1,52	76,53	1	1	1,112	3 953 922	47,0	**2 096 071**	3 367
5	Здание склада 1	Г7	230	18, 24б	куб.м.	867	18	1	18	15 606	1,195	1,52	76,53	1	0,97	1,112	2 344 154	37,2	**1 472 098**	6 400
6	Здание склада 2	Г9	397,7	18, 24г	куб.м.	2 346	14,2	1	14,2	33 313	1,195	1,52	76,53	1	1	1,112	5 158 688	47,0	**2 731 697**	6 869
7	Склад 3	Г17	112,6	18, 24б	куб.м.	738	18	1	18	13 284	1,195	1,52	76,53	1	1	1,112	2 057 083	46,9	**1 092 283**	9 701
8	Склад 4	Г18	77,6	18, 24а	куб.м.	255	21,3	1	21,3	5 432	1,195	1,52	76,53	1	1	1,112	841 090	46,9	**446 608**	5 755

9	Здание склада 5	Г2, Г3	381,8			2 769												**3 784 374**	9 912
		Г2	93,8	18, 24а	куб.м.	411	21,3	1	21,3	8 754	1,195	1,52	76,53	1	0,97	1,112	1 314 971	40,1	787 650	8 397
		Г3	288	18, 24г	куб.м.	2 358	14,2	1	14,2	33 484	1,195	1,52	76,53	1	0,96	1,112	4 977 672	39,8	2 996 724	10 405
10	Склад 6	Г4	780	2, 128б	куб.м.	5 358	11,3	1	11,3	60 545	1,195	1,52	76,53	1	0,87	1,112	8 156 865	35,2	**5 286 682**	6 778
11	Нежилые помещения 1 этажа №№ 21-28, 2 этажа №№ 12-26	К1	1814	7, 1а	куб.м.	12 463	13,9	1	13,9	173 236	1,195	1,52	74,01	1	1	1,112	25 940 496	40,0	**15 574 905**	8 586
12	Здание производственного корпуса	В	4377,4	7, 1а	куб.м.	30 822	13,9	1	13,9	428 426	1,195	1,52	76,53	1	1	1,112	66 343 519	48,7	**34 034 815**	7 775
13	Здание главного корпуса	А, Г19	17951,1																**90 229 919**	5 026
	главный копрус	А	17405,6	7, 13а	куб.м.	134 687	7,8	1	7,8	1 050 559	1,195	1,52	76,53	1	1	1,112	162 683 372	46,4	87 179 127	5 009
	пристрой	Г19	545,5	18, 24г	куб.м.	2 589	14,2	1	14,2	36 764	1,195	1,52	76,53	1	1	1,112	5 693 027	46,4	3 050 792	5 593
14	Здание гаражного бокса	Г5, Г6	820,1			3 233					1,195	1,52	76,53			1,112		46,4	**5 027 728**	6 131
		Г5		18, 24в	куб.м.	1 738	17,6	1	17,6	30 589	1,195	1,52	76,53	1	0,96	1,112	4 547 331	37,5	2 840 990	
		Г6		19, 66	куб.м.	1 495	15,5	1	15,5	23 173	1,195	1,52	76,53	1	1	1,112	3 588 358	39,1	2 186 737	
15	Здание трансформаторной подстанции	Г	67,3	1, 17г	куб.м.	393	28	1	28	11 004	1,195	1,52	76,53	1	1	1,112	1 704 015	41,6	**995 126**	14 786
16	Здание очистных сооружений	И, Г1	1325,8																**45 601 762**	34 396
	очистные сооружения	И		27, 83в	ед.	1	513 000	1	513000	513 000	1,195	1,52	76,53	1	1	1,112	79 440 185	43,1	45 201 819	
	навес	Г1	254,7	28, 158б	кв.м.	255	17,8	1	17,8	4 539	1,195	1,52	76,53	1	1	1,112	702 883	43,1	399 944	1 570
17	Здание электрокарного участка	Е	323,5	18, 1а	куб.м.	1 853	13,3	1	13,3	24 645	1,195	1,52	76,53	1	1	1,112	3 816 365	19,6	**3 068 799**	9 486
18	Здание столярной мастерской	Д	225,5	18, 5а	куб.м.	924	13,9	1	13,9	12 844	1,195	1,52	76,53	1	1	1,112	1 988 885	42,0	**1 153 620**	5 116
19	Здание производственного корпуса	З, З1, З2	797,8	18, 14г	куб.м.	4 551	12,6	1	12,6	57 343	1,195	1,52	76,53	1	1	1,112	8 879 740	50,3	**4 412 165**	5 530
20	Здание котельной, здание подстанции	Ж, Г8	695,2																**3 629 144**	5 220
		Ж	660	18, 9б	куб.м.	2 251	17	1	17	38 267	1,195	1,52	76,53	1	1	1,112	5 925 804	49,7	2 983 155	4 520
		Г8	33	1, 17б	куб.м.	161	34,2	1	34,2	5 506	1,195	1,52	76,53	1	0,98	1,112	835 605	44,5	464 177	14 066
		Ж	2,2	28, 165а	ед.	1	87,4	1	87,4	87	1,195	1,52	76,53	1,35	1	1,112	18 271	33,0	12 249	5 568

21	Здание будки охранника	Л	10,2	18, 55	куб.м.	52	34,5	0,95	32,78	1 705	1,195	1,52	74,01	1	1	1,112	255 243	33,6	169 563	16 624
22	Административное здание	Б	5665,3	28, 93	куб.м.	27 078	30	1	30	812 340	1,195	1,52	74,01	1	1	1,112	121 640 647	17,8	**99 947 795**	17 642
23	Нежилые помещения 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2 этажа №№ 11-4, 6-11	К	878,3	7, 1а	куб.м.	5 101	13,9	1	13,9	70 904	1,195	1,52	74,01	1	1	1,112	10 617 225	34,6	**6 948 006**	7 911
	Итого:																		**340 888 765**	

14.2. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования объекта с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

г) 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;

д) 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;

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

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемой недвижимости в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевом относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации используется, если:

• потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;

• потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, т.е. является стоимостью всего объекта недвижимости.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$C=NOY/R_k$ или $C=ЧОД/R_k$, где

C - стоимость объекта недвижимости (ден.ед.);

NOY (ЧОД) - ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период;

R_k - коэффициент капитализации (%).

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

При применении данного метода необходимо учитывать следующие ограничивающие условия:

• нестабильность потоков доходов;

• если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода, в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;

2) расчет ставки капитализации;

3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ом ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$ПВД = S * См$, где

S - площадь, сдаваемая в аренду, м^2;

См - арендная ставка за 1 м^2.

Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

ДВД = ПВД – Потери + Прочие доходы

Чистый операционный доход (ЧОД) - действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

ЧОД = ДВД – ОР.

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

Расчет коэффициента капитализации.

Существует несколько методов определения коэффициента капитализации:

• с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива);

• метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы;

• метод прямой капитализации.

Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1) ставки доходности инвестиции (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;

2) нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

Ставка дохода на капитал строится методом кумулятивного построения:

+ Безрисковая ставка дохода

+ Премии за риск вложения в недвижимость

+ Премии за низкую ликвидность недвижимости

+ Премии за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка доходности - ставка процента в высоколиквидные активы, т.е. это ставка, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого-то бы ни было риска не возврата».

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости.

Метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы.

Если объект недвижимости приобретается с помощью собственного и заемного капитала, коэффициент капитализации должен удовлетворять требованиям доходности на обе части

инвестиций. Величина коэффициента определяется методом связанных инвестиций, или техникой инвестиционной группы.

Коэффициент капитализации для заемного капитала называется ипотечной постоянной и рассчитывается по следующей формуле:

$$Rm = \frac{ДО}{К}$$; где

Rm – ипотечная постоянная;

ДО – ежегодные выплаты;

К – сумма ипотечного кредита.

Ипотечная постоянная определяется по таблице шести функций сложного процента: она равна сумме ставки процента и фактора фонда возмещения или же равна фактору взноса на единицу амортизации.

Коэффициент капитализации для собственного капитала называется ипотечной постоянной и рассчитывается по следующей формуле:

$$Rc = \frac{PTCF}{K_c}$$; где

Rc – коэффициент капитализации собственного капитала;

PTCF – годовой денежный поток до выплаты налогов;

Кс – величина собственного капитала.

Общий коэффициент капитализации определяется как средневзвешенное значение:

$$R = M * Rm + (1 - M) * Rc$$, где

M – коэффициент ипотечной задолженности.

Если прогнозируется изменение в стоимости актива, то возникает необходимость учета в коэффициенте капитализации, возврата основной суммы капитала (процесса рекапитализации). Норма возврата капитала в некоторых источниках называется коэффициентом рекапитализации. Для возврата первоначальных инвестиций часть чистого операционного дохода откладывается в фонд возмещения с процентной ставкой $У_р$ - ставкой процента для рекапитализации.

Существуют три способа *возмещения инвестированного капитала**:***

• прямолинейный возврат капитала *(метод Ринга);*

• возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции *(метод Инвуда).* Его иногда называют аннуитетным методом;

• возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента *(метод Хоскольда).*

*Метод Ринга**.***

Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100%-ной стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т.е. это величина, обратная сроку службы актива. Норма возврата - ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения:

$$Rk = Ry + \frac{1}{n}$$; где

n – оставшийся срок экономической жизни;

Ry – ставка доходности инвестиций.

Метод Инвуда используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиции. В этом случае норма возврата как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям:

$$Rk = Ry + SFF(n,Y)$$,где

SFF - фактор фонда возмещения;

Y = R (ставка дохода на инвестиции).

*Метод Хоскольда***.** Используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций несколько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке:

$$Rk = Ry + SFF(n,Yб)$$,

где $У_б$ - безрисковая ставка процента.

Если прогнозируется, что инвестиции потеряют стоимость лишь частично, то коэффициент капитализации рассчитывается несколько иначе, поскольку возмещение капитала производится за счет перепродажи недвижимости, а частично - за счет текущих доходов.

Метод дисконтированных денежных потоков позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

• предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;

• имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;

• потоки доходов и расходов носят сезонный характер;

• оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;

• объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Метод ДДП позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Для расчета ДДП необходимы данные:

• длительность прогнозного периода;

• прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию;

• ставка дисконтирования.

Алгоритм расчета метода ДДП.

1. Определение прогнозного периода.

2. Прогнозирование величин денежных потоков.

При оценке недвижимости методом ДДП рассчитывается несколько видов дохода от объекта:

1) потенциальный валовой доход;

2) действительный валовой доход;

3) чистый операционный доход;

4) денежный поток до уплаты налогов;

5) денежный поток после уплаты налогов.

В качестве денежного потока принимаются доходы:

• ЧОД (указывая, что объект недвижимости принимается как не отягощенный долговыми обязательствами),

• чистый поток наличности за вычетом расходов на эксплуатацию, земельного налога и реконструкцию,

• облагаемую налогом прибыль.

Необходимо учитывать, что требуется дисконтировать именно денежный поток, так как:

• денежные потоки не так изменчивы, как прибыль;

• понятие «денежный поток» соотносит приток и отток денежных средств, учитывая такие денежные статьи, как «капиталовложения» и «долговые обязательства», которые не включаются в расчет прибыли;

• показатель прибыли соотносит доходы, полученные в определенный период, с расходами, понесенными в этот же период, вне зависимости от реальных поступлений или расхода денежных средств;

• денежный поток - показатель достигнутых результатов как для самого владельца, так и для внешних сторон и контрагентов - клиентов, кредиторов, поставщиков и т. д., поскольку отражает постоянное наличие определенных денежных средств на счетах владельца.

Особенности расчета денежного потока при использовании метода ДДП.

1. Поимущественный налог (налог на недвижимость), слагающийся из налога на землю и налога на имущество, необходимо вычитать из действительного валового дохода в составе операционных расходов.

2. Экономическая и налоговая амортизация не является реальным денежным платежом, поэтому учет амортизации при прогнозировании доходов является излишним.

3. Капитальные вложения необходимо вычитать из чистого операционного дохода для получения величины денежного потока, поскольку это реальные денежные выплаты, увеличивающие срок функционирования объекта и величину стоимости реверсии.

4. Платежи по обслуживанию кредита (выплата процентов и погашение долга) необходимо вычитать из чистого операционного дохода, если оценивается инвестиционная стоимость объекта (для конкретного инвестора). При оценке рыночной стоимости объекта недвижимости вычитать платежи по обслуживанию кредита не надо.

5. Предпринимательские расходы владельца недвижимости необходимо вычитать из действительного валового дохода, если они направлены на поддержание необходимых характеристик объекта.

Таким образом, **денежный поток (ДП) для недвижимости** рассчитывается следующим образом:

1. ДВД равен сумме ПВД за вычетом потерь от незанятости и при сборе арендной платы и прочих доходов;

2. ЧОД равен ДВД за вычетом ОР и предпринимательских расходов владельца недвижимости, связанных с недвижимостью;

3. ДП до уплаты налогов равен сумме ЧОД за вычетом капиталовложений и расходов по обслуживанию кредита и прироста кредитов.

4. ДП равен ДП до уплаты налогов за вычетом платежей по налогу на доходы владельца недвижимости.

Следующий важный этап - расчет стоимости реверсии. Стоимость реверсии можно спрогнозировать с помощью:

1) назначения цены продажи, исходя из анализа текущего состояния рынка, из мониторинга стоимости аналогичных объектов и предположений относительно будущего состояния объекта;

2) принятия допущений относительно изменения стоимости недвижимости за период владения;

3) капитализации дохода за год, следующий за годом окончания прогнозного периода, с использованием самостоятельно рассчитанной ставки капитализации.

Реверсия рассчитывается по формуле:

$$\mathbf{M}\ \frac{1}{(1+i)^n}$$

M – остаточная стоимость реверсии;

i – ставка дисконтирования;

n – оцениваемый период.

Для расчета остаточной стоимости в постпрогнозный период можно использовать модель Гордона.

Модель Гордона имеет следующие основные предположения:

- в остаточный период величины износа и капиталовложений равны;

- прогнозный период должен продолжаться до тех пор, пока темпы роста компании не стабилизируются; предполагается, что в остаточный период должны сохраняться стабильные долгосрочные темпы роста;

- величина остаточной стоимости рассчитывается на конец прогнозного периода, соответственно дисконтироваться должны по последнему прогнозному периоду.

Расчет остаточной стоимости по модели Гордона выглядит следующим образом:

$$V_{ост} = \frac{ЧОД_п}{i - g},$$

где: $V_{ост}$ - остаточная стоимость, ден. ед.;

$ЧОД_п$ - доход в постпрогнозный период;

i - ставка дисконта;

g - долгосрочные темпы роста дохода.

Величина g принимается на основании данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А., Нижний Новгород-2017.

Таблица 14.2.1

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен складской недвижимости в последующие 5 лет

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Универсальные производственно-складские объекты	4,5%	3,9%	5,1%
Специализированные высококлассные складские объекты	4,6%	4,0%	5,,2%

Таблица 14.2.2

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен офисной недвижимости в последующие 5 лет

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	2,6%	4,6%

Определение ставки дисконтирования**.**

«Ставка дисконта - коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем».

В западной практике для расчета ставки дисконтирования применяются следующие методы:

1) метод кумулятивного построения;
2) метод сравнения альтернативных инвестиций;
3) метод выделения;
4) метод мониторинга.

Метод кумулятивного построения основан на предпосылке, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости.

Ставка дисконтирования = Безрисковая ставка + Премии за риск.

Премия за риск рассчитывается суммированием значений рисков, присущих данному объекту недвижимости.

Метод выделения - ставка дисконтирования, как ставка сложного процента, рассчитывается на основе данных о совершенных сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости.

Обычный алгоритм расчета ставки дисконтирования по методу выделения следующий:

• моделирование для каждого объекта-аналога в течение определенного периода времени по сценарию наилучшего и наиболее эффективного использования потоков доходов и расходов;

• расчет ставки доходности инвестиций по объекту;

• полученные результаты обработать любым приемлемым статистическим или экспертным способом с целью приведения характеристик анализа к оцениваемому объекту.

Метод мониторинга основан на регулярном мониторинге рынка, отслеживании по данным сделок основных экономических показателей инвестиций в недвижимость. Подобную информацию необходимо обобщать по различным сегментам рынка и регулярно публиковать. Такие данные служат ориентиром для оценщика, позволяют проводить качественное сравнение полученных расчетных показателей со среднерыночными, проверяя обоснованность различного рода допущений.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PV = \sum_{t=i}^{n} \frac{Ci}{(1+i)^t} + M * \frac{1}{(1+i)^n}$$; где

PV – текущая стоимость;

Ci – денежный поток периода t;

It – ставка дисконтирования денежного потока периода t;

M – остаточная стоимость.

Остаточная стоимость, или стоимость реверсии, должна быть продисконтирована (по фактору последнего прогнозного года) и прибавлена к сумме текущих стоимостей денежных потоков.

Таким образом, стоимость объекта недвижимости равна = Текущая стоимость прогнозируемых денежных потоков + Текущая стоимость остаточной стоимости (реверсии).

Расчет стоимости зданий методом ДДП

При определении стоимости объекта оценки доходным подходом расчет производился исходя из предположения, что объект оценки может приносить доход, если его сдать в аренду.

Установление периода прогнозирования

В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной величиной будет период длительностью 3-5 лет. Прогнозировать на более больший срок нет смысла, так как при имеющихся ставках капитализации и дисконтировании, доход при больших сроках прогнозирования стремиться к уменьшению и уже имеет незначительный вес по сравнению с первыми 5 годами прогнозирования. В рамках данного отчета оценщиком установлен 5 летний период прогнозирования.

Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования

Здание имеет оставшийся срок жизни, ввиду этого оценщиком сделан вывод о способности объекта оценки приносить доход в период прогнозирования.

Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования

В данном отчете периодом после прогнозирования является 6 год прогнозирования денежного потока, по сколько основной величиной прогноза является срок от трех до пяти лет, то 6 год, являющийся постпрогнозным, годом перепродажи, при расчете денежного потока является актуальным для получения дохода, чему не противоречит и оставшийся срок жизни.

Расчет ставки дисконтирования

Определение безрисковой ставки. Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск. В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

Депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с

непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.

Западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (Libor Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.

Ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR). Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.

Ставка рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.

Государственные облигации РФ. Государственные облигации РФ представлены рублевыми (ОФЗ) и валютными финансовыми инструментами. Валютные облигации РФ представлены двумя видами: внутренним (ОВВЗ) и внешним (еврооблигации).

В практике оценочной чаще всего ставку ОФЗ. С учетом этого, в качестве безрисковой ставки в расчетах используется Эффективная доходность к погашению ОФЗ или ставка рефинансирования = ключевая ставка (в соотв. с указанием ЦБ РФ №3894-У от 11.12.15г.).
Расчет различных составляющих премии за риск:

- надбавка за низкую ликвидность. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, и она может быть принята на уровне долларовой инфляции за типичное время экспозиции подобных оцениваемому объектов на рынке;

Расчет надбавки за низкую ликвидность произведем по формуле:

П = (Rб* L)/ Q, где:

П – премия за низкую ликвидность;

Rб - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

Период экспозиции рассчитывался по формуле, приведенной в статье «Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости» авторы: Помулев Александр Александрович, Помулева Наталья Сергеевна:

To=5,06+0,0024$X1$−0,4286X2−0,7883X3,

Где: To- вероятный срок экспозиции объекта;

$X1$ - площадь объекта;

X2 - расположение в пределах города;

X3 - физическое состояние объекта.

Таким образом, подставляя параметры анализируемого объекта в данную формулу можно получить вероятный срок экспозиции оцениваемого объекта. Достоверность уравнения оценивается как надежная, поскольку коэффициент аппроксимации составляет 80%.

Физическое состояние объекта (качество внешнего и внутреннего оформления, потребность в капитальном ремонте). Данный фактор оценивался по 3-балльной шкале: 1 – требуется значительный ремонт; 2 – требуется незначительный косметический ремонт; 3 – не требуется ремонт.

Расположение в пределах города (локальное расположение, приближенность к деловому центру). Данный фактор оказывает не столь заметное, хотя значительное влияние на ликвидность объектов, поскольку он отражает одну из основных особенностей недвижимости – ее стационарность и преимущественное влияние местоположения на стоимость. Особенно это актуально для коммерческой недвижимости. Оценивается влияние фактора экспертно по 3-балльной шкале (1 – неудобное; 2 – удобное; 3– очень удобное). Преимущество в оценке 3 отдается проходным торговым улицам. Удобным (2) расположением характеризуется преимущественно центральный район и некоторые другие районы, примыкающие к центру.

Площадь объекта оценки также оказывает влияние на прогнозируемый срок экспозиции, что подтверждается исследованием рынка. Площадь объекта оценки является объективным критерием и не требует экспертного обоснования.

Источник: «Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости» авторы: Помулев Александр Александрович, Помулева Наталья Сергеевна. Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2014.

Таким образом, срок экспозиции объекта оценки составляет:

To=5,06+0,0024*515,1-0,4286*2-0,7883*2 = 3,862;

• надбавка за риск вложения в недвижимость. В данном случае учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности.

Таблица 14.2.3.

Расчет премии за риск вложения в недвижимость

Факторы коммерческой привлекательности \ ранг	1	2	3	4	5
Систематический риск					
1.Тенденции развития экономики в регионе			1		
2.Социальная стабильность в регионе			1		
3.Изменение федерального или местного законодательства			1		
Несистематический риск					
1.Состояние рынка недвижимости			1		
2.Тенденции развития рынка недвижимости			1		
3. Ускоренный износ зданий	1				
4. Неполучение арендных платежей		1			
5. Неэффективный менеджмент	1				
6. Неправильное оформление договоров аренды	1				
7.Финансовые проверки	1				
Количество наблюдений	4	1	5	0	0
Количество наблюдений* ранг фактора	4	2	15	0	0
Сумма произведений	21,00				
Количество факторов	10				
Взвешенное значение	2,10				

Таблица 14.2.4

Риск инвестирования						
Вид риска	Уровень риска					Содержание риска и/или форма его проявления
	1	2	3	4	5	
1.Государственная гарантия возврата инвестиций			1			Отсутствует правовое поле
2.Объемы инвестиций		1				Значительные финансовые вложения
3.Кредитная политика банков					1	Отсутствие долгосрочных кредитов
4.Финансовая устойчивость			1			Большая доля заемного капитала
5.Качество менеджмента		1				
Количество наблюдений	0	2	2	0	1	
Взвешенный итог	0	4	6	0	5	
Сумма	15					
Количество факторов	5					
Средневзвешенная величина оценки риска,%	3					

Расчет коэффициента дисконтирования приведен в таблице ниже.

Таблица 14.2.5.

Расчет коэффициента дисконтирования к объекту, расположенный по адресу:РТ, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59

Встроенное нежилое помещение общей площадью 31,4 кв.м.

№ п/п	Показатель	Значение	Источник
1	Безрисковая ставка, %	7,5	http://www.cbr.ru/
2	Вероятный срок экспонирования объекта, мес.	2,702	исходя из состояния и размера объекта оценки

3	Поправка на неликвидность,%	1,688	стр.1/12*стр.2
4	Поправка на риск инвестирования в недвижимость, %	2,10	в соотв с табл.1
5	Поправка на риск за инвестиционный менеджмент,%	3,00	в соотв с табл.2
6	Коэффициент дисконтирования	14,29	стр.1+стр.3+стр.4+стр.5

Встроенное нежилое помещение общей площадью 44 кв.м.

№ п/п	Показатель	Значение	Источник
1	Безрисковая ставка, %	7,5	http://www.cbr.ru/
2	Вероятный срок экспонирования объекта, мес.	2,732	исходя из состояния и размера объекта оценки
3	Поправка на неликвидность,%	1,707	стр.1/12*стр.2
4	Поправка на риск инвестирования в недвижимость, %	2,10	в соотв с табл.1
5	Поправка на риск за инвестиционный менеджмент,%	3,00	в соотв с табл.2
6	Коэффициент дисконтирования	14,31	стр.1+стр.3+стр.4+стр.5

Встроенное-пристроенное нежилое помещение общей площадью 590,7 кв.м.

№ п/п	Показатель	Значение	Источник
1	Безрисковая ставка, %	7,5	http://www.cbr.ru/
2	Вероятный срок экспонирования объекта, мес.	4,044	исходя из состояния и размера объекта оценки
3	Поправка на неликвидность,%	2,527	стр.1/12*стр.2
4	Поправка на риск инвестирования в недвижимость, %	2,10	в соотв с табл.1
5	Поправка на риск за инвестиционный менеджмент,%	3,00	в соотв с табл.2
6	Коэффициент дисконтирования	15,13	стр.1+стр.3+стр.4+стр.5

Таблица 14.2.6.

Расчет коэффициента дисконтирования к объекту, расположенный по адресу:РТ, г. г.Казань, ул.Халитова, д.8

№ п/п	Показатель	Значение	Источник
1	Безрисковая ставка, %	7,5	http://www.cbr.ru/
2	Вероятный срок экспонирования объекта, мес.	3,231	исходя из состояния и размера объекта оценки
3	Поправка на неликвидность,%	2,019	стр.1/12*стр.2
4	Поправка на риск инвестирования в недвижимость, %	2,10	в соотв с табл.1
5	Поправка на риск за инвестиционный менеджмент,%	3,00	в соотв с табл.2
6	Коэффициент дисконтирования	14,62	стр.1+стр.3+стр.4+стр.5

Таблица 14.2.7.

Расчет коэффициента дисконтирования к объекту, расположенный по адресу:РТ, г. г.Казань, ул.Баумана, д.31/12

№ п/п	Показатель	Значение	Источник
1	Безрисковая ставка, %	7,5	http://www.cbr.ru/
2	Вероятный срок экспонирования объекта, мес.	8,240	исходя из состояния и размера объекта оценки
3	Поправка на неликвидность,%	5,150	стр.1/12*стр.2
4	Поправка на риск инвестирования в недвижимость, %	2,10	в соотв с табл.1
5	Поправка на риск за инвестиционный менеджмент,%	3,00	в соотв с табл.2
6	Коэффициент дисконтирования	17,75	стр.1+стр.3+стр.4+стр.5

Расчет денежного потока и определение рыночной стоимости объекта недвижимости

Для расчета потенциального операционного дохода от сдачи объекта в аренду проводится анализ рынка аренды того сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит объект и делается вывод о наиболее вероятной ставке арендной платы для объекта оценки.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ом ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$ПВД = S * См$, где

S - площадь, сдаваемая в аренду, м2;

См - арендная ставка за 1 м2.

Расчет величины арендной платы сравнительным подходом

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене арендной ставки предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Выбор и обоснование выбора объектов-аналогов

На момент проведения оценки на рынке аренды офисной недвижимости расположенной в г. Зеленодольск предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. (*Источник: www. avito.ru*). Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу, которая приведена в Отчёте ниже.

Таблица 14.2.8

Объекты-аналоги в г.Зеленодольск

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Арендная ставка за 1 кв.м., руб	Этаж	Линия домов	Отдельный вход	Источник	Ссылка
1	Зеленодольск, ул Новостроительная, 2/4	14	300	1	1	+	89196319733	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_14_m_40_m_54_m_200_m_1323294831
2	Зеленодольск, Октябрьская улица, 35	14	400	2	1	+	89050390989	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_ploschadyu_14_m2_1277974847
3	Зеленодольск, Гайдара ул, 16	15	233	1	1	+	89600336420	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_15_m_734465652
4	Зеленодольск, ул Ленина, 59	19	650	1	1	+	89872891469	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_

								pomeschenie_18.9_m_1201887837
5	Зеленодольск, Рогачева ,18	128	300	2	1	+	89053105710	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_128_m_1503300715

Таблица 14.2.9

Объекты-аналоги в г.Казань, к объекту оценки, расположенный на ул. Халитова, д.8

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Арендная ставка, 1 кв.м./руб	Этаж	Расположение относительно красной линии	Отдельный вход	Источник	Ссылка
1	Казань, Сибирский тракт, 34,к013	9,5	506	3	1	+	88432215780	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_9.54_m_1082345879
2	Казань, Сибирский тракт, 34, корпус 12	15	350	1	1	+	89874004566	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_15_m_30_m2_150_m2_100_m2_569848096
3	Казань, улица Халитова, 4	15,0	500	1	1	+	89172591497	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_15_m_1540559416
4	Казань, улица Журналистов, 46А	46,1	600	1	1	+	88432454913	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_46.1_m_1634414030
5	Казань, Журналистов	60,0	650	1	1	+	88432022077	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_60_m_1051864819
6	Казань, Журналистов, 64А, к.1	69,3	350	1	1	+	89673703382	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_69.3_m_1138816190
7	Казань, Сибирский тракт, 34А	108,0	500	4	1	+	89003254384	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_108_m_1298402558
8	Казань, Сибирский тракт, 34, к.4	164,0	500	3	1	+	88432215847	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_164_m_1090939366
9	Казань, Сибирский Тракт, д.34, корпус 5-11	166,0	450	2	1	+	88432215847	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_166_m_620189611
10	Казань, ул. Сибирский Тракт, д.34, к 5	180,0	1100	1	1	+	88432215847	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_180_m_620153071
11	Казань, Сибирский тракт, 34, к.4	430,0	600	2	1	+	88432215847	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_430_m_620154517

Таблица 14.2.10

Объекты-аналоги в г.Казань, к объекту оценки, расположенный на ул. Баумана, д.31/12

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Арендная ставка, 1 кв.м./руб	Этаж	Расположение относительно красной линии	Отдельный вход	Источник	Ссылка
1	Казань, ул Чернышев-ского,17	30,0	600	2	1	+	89093092503	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_30_m_1350469528
2	Казань, Баумана,54/10	39	600	1	1	+	89662508950	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_39_m_823463397
3	Казань, Баумана,9А	54,0	1 300	1	1	+	89869301643	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_v_tsentre_kazani_1724261895

4	Казань, Баумана, 44/8	143,0	650	2	1	-	89662407191	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_143_m_1694999385
5	Казань, ул. Профсоюзная, дом 10/14.	250,0	1 200	1	1	+	89872966440	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_250_m_1079266112
6	Казань, Профсоюзная	300,0	650	1	1	+	88432022077	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_300_m_1291734213
7	Казань, улица Пушкина, 5/43	331,9	2 000	1	1	+	88432454913	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_331.9_m_1064280346
8	Казань,улица Баумана, 70	334,0	900	1	1	+	89179120606	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_334_m_1107653497
9	Казань,улица Баумана, 23	11,0	1818	1	1	+	89662609760	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_11_m_1481775897
10	Казань, Право-Булачная улица, 35/2	88,0	1 000	1	1	+	89872969651	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_88_kv.m._na_bulake_s_parkovkoy_933478089

Использование в расчете стоимости аналогов при применении сравнительного подхода потребует меньшего количества корректировок, вследствие чего полученная стоимость будет наиболее достоверной.

Выбор элементов сравнения

При расчете стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода были выбраны следующие единицы сравнения:

1. Условия предложения аренды
2. Назначение объекта
3. Площадь
4. Расположение относительно красной линии
5. Состояние отделки помещений
6. Наличие отдельного входа
7. Транспортная доступность
8. Местоположение
9. Уровень развитости инфраструктуры
10. Тип объекта

Выбор единицы сравнения

Основным критерием в выборе единицы сравнения должны быть максимальная адекватность и устойчивая связь между единицей сравнения и стоимостью объекта оценки. С другой стороны, они должны быть универсальными для рассматриваемой группы сравниваемых объектов, что может быть реализовано относительным выражением единиц сравнения. Единицы сравнения должны быть публичными, одинаково понимаемыми всеми субъектами рынка.

В данном отчете сравнительный подход применяется в части расчета стоимости месячной арендной платы здания. Учитывая специфику объекта оценки и принимая во внимание вышесказанное, в настоящем отчете в качестве единицы сравнения принят 1 кв.м..

Внесение корректировок и расчет итоговой стоимости арендной платы по сравнительному подходу

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Корректировки:

1. Условия предложения аренды. Проводится корректировка на тип цены (состоявшаяся продаже, предложение). В данном случае корректировки на уторговывание была применена в размере -10,7% для производственно-складских помещений, и в размере -8,4 для офисно-торговых помещений. Величина скидки на торг принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А., Нижний Новгород-2017г.

2. Назначение объекта. Объекты-аналоги относятся к офисной недвижимости также как и объект оценки.

3. Площадь. Корректировка принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Шегуровой Д.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.2.11

Значения корректировок на площадь для офисно-торговой недвижимости

Площадь, кв.м.		Объект-аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект-оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	0,69
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,7
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,73
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,76
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,8
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,85
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,93
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 14.2.12

Корректировка на площадь для производственно-складских помещений

Производственно-складская недвижимость									
Площадь, кв.м		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
Объект оценки	<100	1.00	1,008	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0.93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0.85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0.76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0.73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06

	2000-3000	0.70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0.68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

4. Расположение относительно красной линии. Объекты-аналоги и объекты оценки находятся на красной линии. Корректировка не применялась.

5. Наличие отдельного входа. Корректировка не применялась.

6. Расположение помещений в здании. Корректировка принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.2.13

Значения корректировок на расположение в здании для офисно-торговых помещений

Арендные ставки		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	Подвал	1,00	0,89	0,73	0,85
	Цоколь	1,12	1,00	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1,00	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1,00

Таблица 14.2.14

Значения корректировок на расположение в здании для производственно-складских помещений

Арендные ставки		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	Подвал	1,00	0,90	0,76	0,88
	Цоколь	1,11	1,00	0,84	0,98
	1 этаж	1,32	1,19	1,00	1,16
	2 этаж и выше	1,14	1,02	0,86	1,00

7. Состояние отделки помещений. Характеризуется состоянием помещений, коммуникаций, оборудования. Корректировка не применялась, объекты аналоги и объект оценки имеют схожее состояние отделки.

8. Транспортная доступность. Вблизи расположения объектов-аналогов также как и у объектов оценки имеются остановки общественного транспорта. Транспортная доступность характеризуется как хорошая, корректировка не применялась.

9. Местоположение. Объекты аналоги находятся в районе расположения объекта оценки. Корректировка не применялась.

10. Уровень развитости инфраструктуры. Корректировка не вводилась, так как объекты имеют одинаковый уровень развитости инфраструктуры.

При согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов и выведении итогового значения стоимости, полученного по данным метода сравнения продаж, удельные веса присваивались в зависимости от схожести объектов-аналогов с оцениваемым.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

После получения скорректированной стоимости по каждому аналогу, Оценщик определил стоимость объекта оценки, на основании расчетных весов, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный

удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше коэффициент и наоборот). Расчет производится по формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + ... + 1/(|S_n| + 1)},$$

Где: К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

Sn - сумма корректировок n-го аналога

Таблица 14.2.15

Расчет месячной арендной платы за 1 кв.м. помещений, расположенные по адресу: РТ, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт (источник информации)	Встроенное нежилое помещение	89196319733	89050390989	89872891469	89053105710
Адрес	РТ, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59	Зеленодольск, ул Новостроительная, 2/4	Зеленодольск, ул.Октябрьская, 35	Зеленодольск, ул Ленина, 59	Зеленодольск, Рогачева ,18
Стоимость аренды, руб. за 1 кв.м.	?	300	400	650	300
Право собственности на объект недвижимости	полное	полное	полное	полное	полное
Условия предложения аренды		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,4	-8,4	-8,4	-8,4
Стоимость с учетом корректировки, руб.		275	366	595	275
Назначение объекта	офис.	офис.	офис.	офис.	офис.
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		275	366	595	275
Площадь, кв.м.	31,4	14	14,0	19	128,0
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,07
Стоимость с учетом корректировки, руб.		275	366	595	294
Состояние отделки помещений	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		275	366	595	294
Наличие отдельного входа	+	+	+	+	+
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		275	366	595	294
Транспортная доступность	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая

Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		275	366	595	294
На расположение помещений в здании	1	1	2	1	2
Корректировка, коэфф.		1,00	1,16	1,00	1,16
Стоимость с учетом корректировки, руб.		275	425	595	341
Местоположение (зона)	Республика Татарстан, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59	Зеленодольск, ул Новостроительная, 2/4	Зеленодольск, Октябрьская улица, 35	Зеленодольск, ул Ленина, 59	Зеленодольск, Рогачева ,18
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		275	425	595	341
Уровень развитости инфраструктуры	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		275	425	595	341
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		275	425	595	341
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		275	425	595	341
Валовая корректировка		109	125	109	132
Вес объекта сравнения	1,000	0,3	0,2	0,3	0,2
Стоимость за 1 кв.м по данным метода сравнения продаж, руб.					**412**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт (источник информации)	Встроенное нежилое помещение	89196319733	89050390989	89872891469	89053105710
Адрес	РТ, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59	Зеленодольск, ул Новостроительная, 2/4	Зеленодольск, Октябрьская улица, 35	Зеленодольск, ул Ленина, 59	Зеленодольск, Рогачева ,18
Стоимость аренды, руб. за 1 кв.м.	?	300	400	650	300
Право собственности на объект недвижимости	полное	полное	полное	полное	полное
Условия предложения аренды		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,4	-8,4	-8,4	-8,4
Стоимость с учетом корректировки, руб.		275	366	595	275
Назначение объекта	офис.	офис.	офис.	офис.	офис.
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		275	366	595	275
Площадь, кв.м.	44	14	14	18,9	128
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,07
Стоимость с учетом корректировки, руб.		275	366	595	294
Состояние отделки помещений	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
Стоимость с учетом		275	366	595	294

корректировки, руб.					
Наличие отдельного входа	+	+	+	+	+
Корректировка, %		1	1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		275	366	595	294
Транспортная доступность	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		275	366	595	294
На расположение помещений в здании	5	1	2	1	2
Корректировка, коэфф.		1	1,16	1	1,16
Стоимость с учетом корректировки, руб.		275	425	595	341
Местоположение (зона)	Республика Татарстан, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59	Зеленодольск, ул Новостроительная, 2/4	Зеленодольск, Октябрьская улица, 35	Зеленодольск, ул Ленина, 59	Зеленодольск, Рогачева ,18
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		275	425	595	341
Уровень развитости инфраструктуры	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		275	425	595	341
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		275	425	595	341
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		275	425	595	341
Валовая корректировка		109	125	109	132
Вес объекта сравнения	1,000	0,3	0,2	0,3	0,2
Стоимость за 1 кв.м по данным метода сравнения продаж, руб.					**412**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт (источник информации)	Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк	89196319733	89050390989	89872891469	89053105710
Адрес	РТ, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59	Зеленодольск, ул Новостроительная, 2/4	Зеленодольск, Октябрьская улица, 35	Зеленодольск, ул Ленина, 59	Зеленодольск, Рогачева ,18
Стоимость аренды, руб. за 1 кв.м.	?	300	400	650	300
Право собственности на объект недвижимости	полное	полное	полное	полное	полное
Условия предложения аренды		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,4	-8,4	-8,4	-8,4
Стоимость с учетом корректировки, руб.		275	366	595	275
Назначение объекта	офис.	офис.	офис.	офис.	офис.
Корректировка, %		0	0	0	0

Стоимость с учетом корректировки, руб.		275	366	595	275
Площадь, кв.м.	590,7	14	14	18,9	128
Корректировка, коэфф.		0,80	0,80	0,80	0,85
Стоимость с учетом корректировки, руб.		220	293	476	234
Состояние отделки помещений	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		220	293	476	234
Наличие отдельного входа	+	+	+	+	+
Корректировка, %		1	1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		220	293	476	234
Транспортная доступность	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		220	293	476	234
На расположение помещений в здании	1	1	2	1	2
Корректировка, коэфф.		1	1,16	1	1,16
Стоимость с учетом корректировки, руб.		220	340	476	271
Местоположение (зона)	РТ, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59	Зеленодольск, ул Новостроительная, 2/4	Зеленодольск, Октябрьская улица, 35	Зеленодольск, ул Ленина, 59	Зеленодольск, Рогачева ,18
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		220	340	476	271
Уровень развитости инфраструктуры	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		220	340	476	271
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		220	340	476	271
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		220	340	476	271
Валовая корректировка		109	125	109	132
Вес объекта сравнения	1,000	0,3	0,2	0,3	0,2
Стоимость за 1 кв.м по данным метода сравнения продаж, руб.					**329**

Таблица 14.2.16

Расчет месячной арендной платы за 1 кв.м. помещений, расположенные по адресу: РТ, г.Казань, ул.Халитова, д.8

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
Контакт (источник информации)	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	89 874 004 566	89 673 703 382	88 432 215 847
Адрес	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, Сибирский тракт, 34, корпус 12	Казань, Журналистов, 64А, к.1	Казань, Сибирский Тракт, д.34, корпус 5-11
Стоимость аренды, руб. за 1 кв.м.		350	350	450
Право собственности на объект недвижимости	полное	полное	полное	полное
Условия предложения аренды		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,4	-8,4	-8,4
Стоимость с учетом корректировки, руб.		321	321	412
Назначение объекта	офис.	офис.	офис.	офис.
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		321	321	412
Состояние отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		321	321	412
Площадь, кв.м.	5665,30	15	69	166
Корректировка, коэфф.		0,69	0,69	0,74
Стоимость с учетом корректировки, руб.		221	221	305
Транспортная доступность	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		221	221	305
Местоположение (зона)	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, Сибирский тракт, 34, корпус 12	Казань, Журналистов, 64А, к.1	Казань, Сибирский Тракт, д.34, корпус 5-11
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		221	221	305
Уровень развитости инфраструктуры	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка, %		0	0	0

Стоимость с учетом корректировки, руб.		221	221	305
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		221	221	305
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		221	221	305
Валовая корректировка		40	40	35
Вес объекта сравнения	1,000	0,318	0,318	0,363
Стоимость за 1 кв.м по данным метода сравнения продаж, руб.				**252**

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
Контакт (источник информации)	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	89874004566	89673703382	88432215847
Адрес	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, Сибирский тракт, 34, корпус 12	Казань, Журналистов, 64А, к.1	Казань, Сибирский Тракт, д.34, корпус 5-11
Стоимость аренды, руб. за 1 кв.м.		350	350	450
Право собственности на объект недвижимости	полное	полное	полное	полное
Условия предложения аренды		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,4	-8,4	-8,4
Стоимость с учетом корректировки, руб.		321	321	412
Назначение объекта	офис.	офис.	офис.	офис.
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		321	321	412
Состояние отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		321	321	412
Площадь, кв.м.	10,20	15	69	166
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,07

Стоимость с учетом корректировки, руб.		321	321	441
Транспортная доступность	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		321	321	441
Местоположение (зона)	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, Сибирский тракт, 34, корпус 12	Казань, Журналистов, 64А, к.1	Казань, Сибирский Тракт, д.34, корпус 5-11
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		321	321	441
Уровень развитости инфраструктуры	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		321	321	441
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		321	321	441
Физическое состояние здания	0,00	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		321	321	441
Валовая корректировка		9	9	16
Вес объекта сравнения	1,000	0,389	0,389	0,223
Стоимость за 1 кв.м по данным метода сравнения продаж, руб.				**347**

Производственно складские помещения до 100 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
Контакт (источник информации)	Производственно складские помещения до 100 кв.м.	89656114967	89872134626	89673703382
Адрес	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, Сибирский тракт, 34	Казань, ул Халитова, 8	Казань, улица Журналистов, 46Ак1
Стоимость аренды, руб. за 1 кв.м.		249	250	200
Право собственности на объект недвижимости	полное	полное	полное	полное
Условия предложения аренды		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-10,7	-10,7	-10,7
Стоимость с учетом корректировки, руб.		222	223	179
Назначение объекта	Производственно-складские	Складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		222	223	179

Состояние отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		222	223	179
Площадь, кв.м	<100	5	900	1 700
Корректировка, коэфф.		1,00	1,26	1,37
Стоимость с учетом корректировки, руб.		222	281	245
Транспортная доступность	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		222	281	245
Местоположение (зона)	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, Сибирский тракт, 34	Казань, ул Халитова, 8	Казань, улица Журналистов, 46Ак1
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		222	281	245
Уровень развитости инфраструктуры	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		222	281	245
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		222	281	245
Физическое состояние здания	0,00	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		222	281	245
Валовая корректировка		12	38	49
Вес объекта сравнения	1,000	0,645	0,200	0,155
Стоимость за 1 кв.м по данным метода сравнения продаж, руб.				**238**

Производственно складские помещения 100-300 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
Контакт (источник информации)	Производственно складские помещения 100-300 кв.м.	89656114967	89872134626	89673703382
Адрес	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, Сибирский тракт, 34	Казань, ул Халитова, 8	Казань, улица Журналистов, 46Ак1
Стоимость аренды, руб. за 1 кв.м.		249	250	200
Право собственности на объект недвижимости	полное	полное	полное	полное
Условия предложения аренды		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-10,7	-10,7	-10,7
Стоимость с учетом корректировки, руб.		222	223	179
Назначение объекта	Производственно-складские	Складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом		222	223	179

корректировки, руб.				
Состояние отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		222	223	179
Площадь, кв.м	100-300	5	900	1 700
Корректировка, коэфф.		0,93	1,17	1,27
Стоимость с учетом корректировки, руб.		207	261	227
Транспортная доступность	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		207	261	227
Местоположение (зона)	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, Сибирский тракт, 34	Казань, ул Халитова, 8	Казань, улица Журналистов, 46Ак1
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		207	261	227
Уровень развитости инфраструктуры	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		207	261	227
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		207	261	227
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		207	261	227
Валовая корректировка		19	29	39
Вес объекта сравнения	1,000	0,468	0,305	0,226
Стоимость за 1 кв.м по данным метода сравнения продаж, руб.				**228**

Производственно складские помещения 300-600 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
Контакт (источник информации)	Производственно складские помещения 300-600 кв.м.	89656114967	89872134626	89673703382
Адрес	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, Сибирский тракт, 34	Казань, ул Халитова, 8	Казань, улица Журналистов, 46Ак1
Стоимость аренды, руб. за 1 кв.м.		249	250	200
Право собственности на объект недвижимости	полное	полное	полное	полное
Условия предложения аренды		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-10,7	-10,7	-10,7
Стоимость с учетом корректировки, руб.		222	223	179
Назначение объекта	Производственно-складские	Складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка, %		0	0	0

Стоимость с учетом корректировки, руб.		222	223	179
Состояние отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		222	223	179
лощадь, кв.м	300-600	5	900	1 700
Корректировка, коэфф.		0,85	1,07	1,16
Стоимость с учетом корректировки, руб.		189	239	207
Транспортная доступность	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		189	239	207
Местоположение (зона)	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, Сибирский тракт, 34	Казань, ул Халитова, 8	Казань, улица Журналистов, 46Ак1
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		189	239	207
Уровень развитости инфраструктуры	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		189	239	207
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		189	239	207
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		189	239	207
Валовая корректировка		27	19	28
Вес объекта сравнения	1,000	0,295	0,421	0,284
Стоимость за 1 кв.м по данным метода сравнения продаж, руб.				**215**

Производственно складские помещения 600-1000 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
Контакт (источник информации)	Производственно складские помещения 600-1000 кв.м.	89 656 114 967	89 872 134 626	89 673 703 382
Адрес	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, Сибирский тракт, 34	Казань, ул Халитова, 8	Казань, улица Журналистов, 46Ак1
Стоимость аренды, руб. за 1 кв.м.		249	250	200
Право собственности на объект недвижимости	полное	полное	полное	полное
Условия предложения аренды		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-10,7	-10,7	-10,7
Стоимость с учетом корректировки, руб.		222	223	179
Назначение объекта	Производственно-складские	Складское	производственно-складское	производственно-складское

Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		222	223	179
Состояние отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		222	223	179
Площадь, кв.м	600-1000	5	900	1 700
Корректировка, коэфф.		0,79	1,00	1,09
Стоимость с учетом корректировки, руб.		176	223	195
Транспортная доступность	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		176	223	195
Местоположение (зона)	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, Сибирский тракт, 34	Казань, ул Халитова, 8	Казань, улица Журналистов, 46Ак1
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		176	223	195
Уровень развитости инфраструктуры	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		176	223	195
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		176	223	195
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		176	223	195
Валовая корректировка		33	12	21
Вес объекта сравнения	1,000	0,186	0,520	0,294
Стоимость за 1 кв.м по данным метода сравнения продаж, руб.				**206**

Производственно складские помещения 1000-1500 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
Контакт (источник информации)	Производственно складские помещения 1000-1500 кв.м.	89 656 114 967	89 872 134 626	89 673 703 382
Адрес	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, Сибирский тракт, 34	Казань, ул Халитова, 8	Казань, улица Журналистов, 46Ак1
Стоимость аренды, руб. за 1 кв.м.		249	250	200
Право собственности на объект недвижимости	полное	полное	полное	полное
Условия предложения аренды		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-10,7	-10,7	-10,7
Стоимость с учетом корректировки, руб.		222	223	179
Назначение объекта	Производственно-	Складское	производственно-	производственно-

	складские		складское	складское
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		222	223	179
Состояние отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		222	223	179
Площадь, кв.м	1000-1500	5	900	1 700
Корректировка, коэфф.		0,76	0,95	1,04
Стоимость с учетом корректировки, руб.		169	212	186
Транспортная доступность	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		169	212	186
Местоположение (зона)	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, Сибирский тракт, 34	Казань, ул Халитова, 8	Казань, улица Журналистов, 46Ак1
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		169	212	186
Уровень развитости инфраструктуры	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		169	212	186
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		169	212	186
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		169	212	186
Валовая корректировка		36	17	16
Вес объекта сравнения	1,000	0,185	0,395	0,420
Стоимость за 1 кв.м по данным метода сравнения продаж, руб.				**193**

Производственно складские помещения 1500-2000 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
Контакт (источник информации)	Производственно складские помещения 1500-2000 кв.м.	89 656 114 967	89 872 134 626	89 673 703 382
Адрес	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, Сибирский тракт, 34	Казань, ул Халитова, 8	Казань, улица Журналистов, 46Ак1
Стоимость аренды, руб. за 1 кв.м.		249	250	200
Право собственности на объект недвижимости	полное	полное	полное	полное
Условия предложения аренды		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-10,7	-10,7	-10,7
Стоимость с учетом корректировки, руб.		222	223	179

Назначение объекта	Производственно-складские	Складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		222	223	179
Состояние отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		222	223	179
Площадь, кв.м	1500-2000	5	900	1 700
Корректировка, коэфф.		0,73	0,92	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		162	205	179
Транспортная доступность	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		162	205	179
Местоположение (зона)	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, Сибирский тракт, 34	Казань, ул Халитова, 8	Казань, улица Журналистов, 46Ак1
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		162	205	179
Уровень развитости инфраструктуры	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		162	205	179
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		162	205	179
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		162	205	179
Валовая корректировка		39	20	12
Вес объекта сравнения	1,000	0,159	0,313	0,527
Стоимость за 1 кв.м по данным метода сравнения продаж, руб.				**184**

Производственно складские помещения >3000 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
Контакт (источник информации)	Производственно складские помещения >3000 кв.м.	89 656 114 967	89 872 134 626	89 673 703 382
Адрес	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, Сибирский тракт, 34	Казань, ул Халитова, 8	Казань, улица Журналистов, 46Ак1
Стоимость аренды, руб. за 1 кв.м.		249	250	200
Право собственности на объект недвижимости	полное	полное	полное	полное
Условия предложения аренды		предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-10,7	-10,7	-10,7
Стоимость с учетом		222	223	179

корректировки, руб.				
Назначение объекта	Производственно-складские	Складское	производственно-складское	производственно-складское
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		222	223	179
Состояние отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		222	223	179
Площадь, кв.м	>3000	5	900	1 700
Корректировка, коэфф.		0,68	0,86	0,94
Стоимость с учетом корректировки, руб.		151	192	168
Транспортная доступность	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		151	192	168
Местоположение (зона)	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, Сибирский тракт, 34	Казань, ул Халитова, 8	Казань, улица Журналистов, 46Ак1
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		151	192	168
Уровень развитости инфраструктуры	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		151	192	168
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		151	192	168
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		151	192	168
Валовая корректировка		44	26	18
Вес объекта сравнения	1,000	0,193	0,329	0,478
Стоимость за 1 кв.м по данным метода сравнения продаж, руб.				**173**

Таблица 14.2.17

Расчет месячной арендной платы за 1 кв.м. помещений, расположенные по адресу: РТ, г.Казань, ул. Баумана, д.31/12

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт (источник информации)	Здание (Дом татарской кулинарии)	89869301643	89872966440	88432454913	89662609760
Адрес	РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12	Казань, Баумана,9А	Казань, ул. Профсоюзная, дом 10/14.	Казань, улица Пушкина, 5/43	Казань,улица Баумана, 23
Стоимость аренды, руб. за 1 кв.м.		1 300	1 200	2 000	1 818
Право собственности на объект	полное	полное	полное	полное	полное

недвижимости					
Условия предложения аренды		предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-8,4	-8,4	-8,4	-8,4
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 191	1 099	1 832	1 665
Назначение объекта	офис.	офис.	офис.	офис.	офис.
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 191	1 099	1 832	1 665
Расположение относительно красной линии	1	1	1	1	1
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 191	1 099	1 832	1 665
Состояние отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 191	1 099	1 832	1 665
Наличие отдельного входа	+	+	+	+	+
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 191	1 099	1 832	1 665
Транспортная доступность	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая	Доступность хорошая
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 191	1 099	1 832	1 665
Местоположение (зона)	РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12	Казань, Баумана,9А	Казань, ул. Профсоюзная, дом 10/14.	Казань, улица Пушкина, 5/43	Казань,улица Баумана, 23
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 191	1 099	1 832	1 665
Уровень развитости инфраструктуры	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший	Хороший
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 191	1 099	1 832	1 665
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		1 191	1 099	1 832	1 665
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		1 191	1 099	1 832	1 665
Валовая корректировка		9	9	9	9
Вес объекта сравнения	1,000	0,250	0,250	0,250	0,250
Стоимость за 1 кв.м по данным метода сравнения продаж, руб.					**1447**

Прогноз роста арендных ставок принят на основании данных опубликованных в

справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

ДВД = ПВД – Потери + Прочие доходы

Прогнозируемая величина потерь от недозагрузки была определена как доля потерь дохода арендодателя при простоях помещений во время смены арендаторов и перезаключении договоров. В настоящем отчете данная величина принята на уровне 13,7% согласно данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.2.18

Процент недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговой недвижимости

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1.Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2.Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%

Таблица 14.2.19

Процент недозагрузки при сдаче в аренду производственно-складской недвижимости

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1.Универсальны производственно-складские объекты	13,7%	13,0%	14,4%
2.Специализированные высококлассные складские объекты	13,1%	12,4%	13,8%

Чистый операционный доход (ЧОД) - действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год (за исключением амортизационных отчислений):

ЧОД = ДВД – ОР.

Эксплуатация любого объекта недвижимости связана с определенными расходами: коммунальные платежи, налог на имущество, страховые платежи, резерв на замещение. Все эти расходы складываются в так называемые Операционные расходы. Операционные расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. При расчете операционных расходов оценщик исходил из предположения, что коммунальные платежи будет оплачивать арендатор.

Величина операционных расходов принята в размере 19,3% от потенциального валового дохода согласно данных опубликованных в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.2.20

Величина операционных расходов при сдаче в аренду офисно-торговой недвижимости

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал

1.Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2.Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%

Таблица 14.2.21

Величина операционных расходов при сдаче в аренду производственно-складской недвижимости

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1.Универсальны производственно-складские объекты	13%	11,5%	14,5%
2.Специализированные высококлассные складские объекты	13,5%	12,0%	15,1%

Расчет стоимости помещений доходным подходом представлен ниже:

Таблица 14.2.22

Расчет стоимости встроенных помещений, расположенные по адресу: РТ, г.Зеленодольск, ул. Ленина, д.59

№ п/п	Показатель	Значение показателя					
1	Тип объекта	Встроенное нежилое помещение					
2	Площадь объекта оценки, кв.м.	31,4					
3	Текущая ставка аренды руб./1 кв.м.	412					
4	Прогнозный период	1	2	3	4	5	Реверсия
5	Рост ставок, %	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	
6	Прогнозная ставка аренды, руб./1.кв.м.	412	427	442	458	475	
7	Потенциальный валовый доход в год, руб	155 242	160 830	166 620	172 619	178 833	
8	Прогнозируемая недозагрузка и недоуплата, %	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1	
9	Действительный валовый доход, руб	138 010	142 978	148 125	153 458	158 982	
10	Операционные расходы, руб.	27 633	28 628	29 658	30 726	31 832	
11	Чистый операционный доход, руб.	110 377	114 350	118 467	122 732	127 150	
12	Ставка дисконтирования, %	14,29	14,29	14,29	14,29	14,29	14,29
13	Коэффициент дисконтирования	0,87498	0,76559	0,66987	0,58613	0,51285	0,51285
14	Остаточная стоимость реверсии, руб.						1 189 600
15	Текущая стоимость денежного потока, руб.	96 577	87 545	79 358	71 936	65 209	610 083
16	**Стоимость по доходному подходу, руб.**						1 010 708

№ п/п	Показатель	Значение показателя					
1	Тип объекта	Встроенное нежилое помещение					
2	Площадь объекта оценки, кв.м.	44,00					
3	Текущая ставка аренды руб./1 кв.м.	412					
4	Прогнозный период	1	2	3	4	5	Реверсия
5	Рост ставок, %	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	
6	Прогнозная ставка аренды, руб./1.кв.м.	412	427	442	458	475	
7	Потенциальный валовый	217 536	225 367	233 481	241 886	250 594	

	доход в год, руб						
8	Прогнозируемая недозагрузка и недоуплата, %	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1	
9	Действительный валовый доход, руб	193 390	200 352	207 564	215 036	222 778	
10	Операционные расходы, руб.	38 721	40 115	41 560	43 056	44 606	
11	Чистый операционный доход, руб.	154 668	160 236	166 005	171 981	178 172	
12	Ставка дисконтирования, %	14,31	14,31	14,31	14,31	14,31	14,31
13	Коэффициент дисконтирования	0,87483	0,76533	0,66954	0,58574	0,51242	0,51242
14	Остаточная стоимость реверсии, руб.						1 664 013
15	Текущая стоимость денежного потока, руб.	135 309	122 634	111 147	100 736	91 300	852 679
16	**Стоимость по доходному подходу, руб.**						1 413 804

№ п/п	Показатель	Значение показателя					
1	Тип объекта	Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк					
2	Площадь объекта оценки, кв.м.	590,70					
3	Текущая ставка аренды руб./1 кв.м.	329					
4	Прогнозный период	1	2	3	4	5	Реверсия
5	Рост ставок, %	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	
6	Прогнозная ставка аренды, руб./1.кв.м.	329	341	353	366	379	
7	Потенциальный валовый доход в год, руб	2 332 084	2 416 039	2 503 016	2 593 125	2 686 477	
8	Прогнозируемая недозагрузка и недоуплата, %	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1	
9	Действительный валовый доход, руб	2 073 222	2 147 858	2 225 181	2 305 288	2 388 278	
10	Операционные расходы, руб.	415 111	430 055	445 537	461 576	478 193	
11	Чистый операционный доход, руб.	1 658 111	1 717 803	1 779 644	1 843 712	1 910 085	
12	Ставка дисконтирования, %	15,13	15,13	15,13	15,13	15,13	15,13
13	Коэффициент дисконтирования	0,86860	0,75447	0,65534	0,56923	0,49443	0,49443
14	Остаточная стоимость реверсии, руб.						16 569 921
15	Текущая стоимость денежного потока, руб.	1 440 240	1 296 032	1 166 264	1 049 489	944 406	8 192 689
16	**Стоимость по доходному подходу, руб., руб.**						14 089 121

Таблица 14.2.23

Расчет стоимости встроенных помещений, расположенные по адресу: РТ, г.ЗКазань, ул.Халитова, д.8

№ п/п	Показатель	Значение показателя					
1	Тип объекта	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б					
2	Площадь объекта оценки, кв.м.	5665,3					
3	Текущая ставка аренды руб./1 кв.м.	252					
4	Прогнозный период	1	2	3	4	5	Реверсия
5	Рост ставок, %	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	
6	Прогнозная ставка аренды, руб./1.кв.м.	252	261	270	280	290	
7	Потенциальный валовый	17 131 867	17 748 614	18 387 565	19 049 517	19 735 299	

	доход в год, руб						
8	Прогнозируемая недозагрузка и недоуплата, %	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1	
9	Действительный валовый доход, руб	15 230 230	15 778 518	16 346 545	16 935 020	17 544 681	
10	Операционные расходы, руб.	3 049 472	3 159 253	3 272 986	3 390 814	3 512 883	
11	Чистый операционный доход, руб.	12 180 758	12 619 265	13 073 558	13 544 206	14 031 798	
12	Ставка дисконтирования, %	14,62	14,62	14,62	14,62	14,62	14,62
13	Коэффициент дисконтирования	0,87245	0,76117	0,66409	0,57939	0,50549	0,50549
14	Остаточная стоимость реверсии, руб.						127 337 512
15	Текущая стоимость денежного потока, руб.	10 627 137	9 605 456	8 681 998	7 847 321	7 092 889	64 367 431
16	**Стоимость по доходному подходу, руб.**						108 222 232
17	**Стоимость по доходному подходу, за 1 кв.м., руб.**						19 102,65

№ п/п	Показатель	Значение показателя					
1	Тип объекта	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л					
2	Площадь объекта оценки, кв.м.	10,2					
3	Текущая ставка аренды руб./1 кв.м.	347					
4	Прогнозный период	1	2	3	4	5	Реверсия
5	Рост ставок, %	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	
6	Прогнозная ставка аренды, руб./1.кв.м.	347	359	372	386	400	
7	Потенциальный валовый доход в год, руб	42 473	44 002	45 586	47 227	48 927	
8	Прогнозируемая недозагрузка и недоуплата, %	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1	
9	Действительный валовый доход, руб	37 758	39 118	40 526	41 985	43 496	
10	Операционные расходы, руб.	7 560	7 832	8 114	8 406	8 709	
11	Чистый операционный доход, руб.	30 198	31 285	32 412	33 578	34 787	
12	Ставка дисконтирования, %	14,62	14,62	14,62	14,62	14,62	14,62
13	Коэффициент дисконтирования	0,87245	0,76117	0,66409	0,57939	0,50549	0,50549
14	Остаточная стоимость реверсии, руб.						315 691
15	Текущая стоимость денежного потока, руб.	26 346	23 814	21 524	19 455	17 584	159 578
16	**Стоимость по доходному подходу, руб.**						268 301
17	**Стоимость по доходному подходу, за 1 кв.м., руб.**						26 304

№ п/п	Показатель	Значение показателя					
1	Тип объекта	Производственно складские помещения до 100 кв.м.					
2	Площадь объекта оценки, кв.м.	144,9					
3	Текущая ставка аренды руб./1 кв.м.	238					
4	Прогнозный период	1	2	3	4	5	Реверсия
5	Рост ставок, %	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	
6	Прогнозная ставка аренды, руб./1.кв.м.	238	249	260	272	284	
7	Потенциальный валовый доход в год, руб	413 834	432 457	451 918	472 254	493 505	
8	Прогнозируемая недозагрузка и недоуплата, %	13,7	13,7	13,7	13,7	13,7	

9	Действительный валовый доход, руб	357 139	373 210	390 005	407 555	425 895	
10	Операционные расходы, руб.	53 798	56 219	58 749	61 393	64 156	
11	Чистый операционный доход, руб.	303 341	316 991	331 256	346 162	361 739	
12	Ставка дисконтирования, %	14,62	14,62	14,62	14,62	14,62	14,62
13	Коэффициент дисконтирования	0,87245	0,76117	0,66409	0,57939	0,50549	0,50549
14	Остаточная стоимость реверсии, руб.						3 574 720
15	Текущая стоимость денежного потока, руб.	264 650	241 285	219 983	200 561	182 854	1 806 974
16	**Стоимость по доходному подходу, руб.**						2 916 308
17	**Стоимость по доходному подходу, за 1 кв.м., руб.**						20 126

№ п/п	Показатель	Значение показателя					
1	Тип объекта	Производственно складские помещения 100-300 кв.м.					
2	Площадь объекта оценки, кв.м.	839,2					
3	Текущая ставка аренды руб./1 кв.м.	228					
4	Прогнозный период	1	2	3	4	5	Реверсия
5	Рост ставок, %	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	
6	Прогнозная ставка аренды, руб./1.кв.м.	228	238	249	260	272	
7	Потенциальный валовый доход в год, руб	2 296 051	2 399 374	2 507 345	2 620 176	2 738 084	
8	Прогнозируемая недозагрузка и недоуплата, %	13,7	13,7	13,7	13,7	13,7	
9	Действительный валовый доход, руб	1 981 492	2 070 659	2 163 839	2 261 212	2 362 966	
10	Операционные расходы, руб.	298 487	311 919	325 955	340 623	355 951	
11	Чистый операционный доход, руб.	1 683 006	1 758 741	1 837 884	1 920 589	2 007 015	
12	Ставка дисконтирования, %	14,62	14,62	14,62	14,62	14,62	14,62
13	Коэффициент дисконтирования	0,87245	0,76117	0,66409	0,57939	0,50549	0,50549
14	Остаточная стоимость реверсии, руб.						19 833 393
15	Текущая стоимость денежного потока, руб.	1 468 343	1 338 708	1 220 518	1 112 762	1 014 520	10 025 518
16	**Стоимость по доходному подходу, руб.**						16 180 368
17	**Стоимость по доходному подходу, за 1 кв.м., руб.**						19 281

№ п/п	Показатель	Значение показателя					
1	Тип объекта	Производственно складские помещения 300-600 кв.м.					
2	Площадь объекта оценки, кв.м.	1466,3					
3	Текущая ставка аренды руб./1 кв.м.	215					
4	Прогнозный период	1	2	3	4	5	Реверсия
5	Рост ставок, %	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	
6	Прогнозная ставка аренды, руб./1.кв.м.	215	225	235	245	256	
7	Потенциальный валовый доход в год, руб	3 783 054	3 953 291	4 131 190	4 317 093	4 511 362	
8	Прогнозируемая недозагрузка и недоуплата, %	13,7	13,7	13,7	13,7	13,7	
9	Действительный валовый доход, руб	3 264 776	3 411 691	3 565 217	3 725 651	3 893 306	
10	Операционные расходы, руб.	491 797	513 928	537 055	561 222	586 477	
11	Чистый операционный	2 772 979	2 897 763	3 028 162	3 164 429	3 306 829	

	доход, руб.						
12	Ставка дисконтирования, %	14,62	14,62	14,62	14,62	14,62	14,62
13	Коэффициент дисконтирования	0,87245	0,76117	0,66409	0,57939	0,50549	0,50549
14	Остаточная стоимость реверсии, руб.						32 678 189
15	Текущая стоимость денежного потока, руб.	2 419 293	2 205 701	2 010 967	1 833 425	1 671 558	16 518 393
16	**Стоимость по доходному подходу, руб.**						26 659 339
17	**Стоимость по доходному подходу, за 1 кв.м., руб.**						18 181

№ п/п	Показатель	Значение показателя					
1	Тип объекта	Производственно складские помещения 600-1000 кв.м.					
2	Площадь объекта оценки, кв.м.	4594,0					
3	Текущая ставка аренды руб./1 кв.м.	206					
4	Прогнозный период	1	2	3	4	5	Реверсия
5	Рост ставок, %	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	
6	Прогнозная ставка аренды, руб./1.кв.м.	206	215	225	235	246	
7	Потенциальный валовый доход в год, руб	11 356 368	11 867 405	12 401 438	12 959 502	13 542 680	
8	Прогнозируемая недозагрузка и недоуплата, %	13,7	13,7	13,7	13,7	13,7	
9	Действительный валовый доход, руб	9 800 546	10 241 570	10 702 441	11 184 051	11 687 333	
10	Операционные расходы, руб.	1 476 328	1 542 763	1 612 187	1 684 735	1 760 548	
11	Чистый операционный доход, руб.	8 324 218	8 698 808	9 090 254	9 499 315	9 926 784	
12	Ставка дисконтирования, %	14,62	14,62	14,62	14,62	14,62	14,62
13	Коэффициент дисконтирования	0,87245	0,76117	0,66409	0,57939	0,50549	0,50549
14	Остаточная стоимость реверсии, руб.						98 096 814
15	Текущая стоимость денежного потока, руб.	7 262 487	6 621 306	6 036 732	5 503 769	5 017 859	49 586 645
16	**Стоимость по доходному подходу, руб.**						80 028 797
17	**Стоимость по доходному подходу, за 1 кв.м., руб.**						17 420

№ п/п	Показатель	Значение показателя					
1	Тип объекта	Производственно складские помещения 1000-1500 кв.м.					
2	Площадь объекта оценки, кв.м.	2588,1					
3	Текущая ставка аренды руб./1 кв.м.	193					
4	Прогнозный период	1	2	3	4	5	Реверсия
5	Рост ставок, %	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	
6	Прогнозная ставка аренды, руб./1.кв.м.	193	202	211	220	230	
7	Потенциальный валовый доход в год, руб	5 994 040	6 263 771	6 545 641	6 840 195	7 148 004	
8	Прогнозируемая недозагрузка и недоуплата, %	13,7	13,7	13,7	13,7	13,7	
9	Действительный валовый доход, руб	5 172 856	5 405 635	5 648 888	5 903 088	6 168 727	
10	Операционные расходы, руб.	779 225	814 290	850 933	889 225	929 240	
11	Чистый операционный доход, руб.	4 393 631	4 591 344	4 797 955	5 013 863	5 239 487	
12	Ставка дисконтирования, %	14,62	14,62	14,62	14,62	14,62	14,62
13	Коэффициент	0,87245	0,76117	0,66409	0,57939	0,50549	0,50549

	дисконтирования						
14	Остаточная стоимость реверсии, руб.						51 776 782
15	Текущая стоимость денежного потока, руб.	3 833 236	3 494 812	3 186 266	2 904 961	2 648 491	26 172 480
16	**Стоимость по доходному подходу, руб.**						42 240 246
17	**Стоимость по доходному подходу, за 1 кв.м., руб.**						16 321

№ п/п	Показатель	Значение показателя					
1	Тип объекта	Производственно складские помещения 1500-2000 кв.м.					
2	Площадь объекта оценки, кв.м.	1814,0					
3	Текущая ставка аренды руб./1 кв.м.	184					
4	Прогнозный период	1	2	3	4	5	Реверсия
5	Рост ставок, %	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	
6	Прогнозная ставка аренды, руб./1.кв.м.	184	192	201	210	219	
7	Потенциальный валовый доход в год, руб	4 005 312	4 185 551	4 373 901	4 570 726	4 776 409	
8	Прогнозируемая недозагрузка и недоуплата, %	13,7	13,7	13,7	13,7	13,7	
9	Действительный валовый доход, руб	3 456 584	3 612 131	3 774 676	3 944 537	4 122 041	
10	Операционные расходы, руб.	520 691	544 122	568 607	594 194	620 933	
11	Чистый операционный доход, руб.	2 935 894	3 068 009	3 206 069	3 350 342	3 501 108	
12	Ставка дисконтирования, %	14,62	14,62	14,62	14,62	14,62	14,62
13	Коэффициент дисконтирования	0,87245	0,76117	0,66409	0,57939	0,50549	0,50549
14	Остаточная стоимость реверсии, руб.						34 598 064
15	Текущая стоимость денежного потока, руб.	2 561 429	2 335 289	2 129 113	1 941 141	1 769 764	17 488 865
16	**Стоимость по доходному подходу, руб.**						28 225 600
17	**Стоимость по доходному подходу, за 1 кв.м., руб.**						15 560

№ п/п	Показатель	Значение показателя					
1	Тип объекта	Производственно складские помещения >3000 кв.м.					
2	Площадь объекта оценки, кв.м.	22328,5					
3	Текущая ставка аренды руб./1 кв.м.	173					
4	Прогнозный период	1	2	3	4	5	Реверсия
5	Рост ставок, %	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	
6	Прогнозная ставка аренды, руб./1.кв.м.	173	181	189	197	206	
7	Потенциальный валовый доход в год, руб	46 353 966	48 439 894	50 619 690	52 897 576	55 277 967	
8	Прогнозируемая недозагрузка и недоуплата, %	13,7	13,7	13,7	13,7	13,7	
9	Действительный валовый доход, руб	40 003 473	41 803 629	43 684 792	45 650 608	47 704 885	
10	Операционные расходы, руб.	6 026 016	6 297 186	6 580 560	6 876 685	7 186 136	
11	Чистый операционный доход, руб.	33 977 457	35 506 443	37 104 233	38 773 923	40 518 750	
12	Ставка дисконтирования, %	14,62	14,62	14,62	14,62	14,62	14,62
13	Коэффициент дисконтирования	0,87245	0,76117	0,66409	0,57939	0,50549	0,50549
14	Остаточная стоимость реверсии, руб.						400 407 630
15	Текущая стоимость	29 643 729	27 026 580	24 640 490	22 465 061	20 481 693	202 400 772

	денежного потока, руб.						
16	**Стоимость по доходному подходу, руб.**						326 658 325
17	**Стоимость по доходному подходу, за 1 кв.м., руб.**						14 630

Таблица 14.2.24

Расчет стоимости встроенных помещений, расположенные по адресу: РТ, г.ЗКазань, ул.Баумана, д. 31/12

№ п/п	Показатель	Значение показателя					
1	Тип объекта	Здание (Дом татарской кулинарии)					
2	Площадь объекта оценки, кв.м.	2339,2					
3	Текущая ставка аренды руб./1 кв.м.	1447					
4	Прогнозный период	1	2	3	4	5	Реверсия
5	Рост ставок, %	3,6	3,6	3,6	3,6	3,6	
6	Прогнозная ставка аренды, руб./1.кв.м.	1 447	1 499	1 553	1 609	1 667	
7	Потенциальный валовый доход в год, руб	40 617 869	42 080 112	43 594 996	45 164 416	46 790 335	
8	Прогнозируемая недозагрузка и недоуплата, %	11,1	11,1	11,1	11,1	11,1	
9	Действительный валовый доход, руб	36 109 285	37 409 220	38 755 952	40 151 166	41 596 608	
10	Операционные расходы, руб.	7 229 981	7 490 260	7 759 909	8 039 266	8 328 680	
11	Чистый операционный доход, руб.	28 879 305	29 918 960	30 996 042	32 111 900	33 267 928	
12	Ставка дисконтирования, %	17,75	17,75	17,75	17,75	17,75	17,75
13	Коэффициент дисконтирования	0,84926	0,72124	0,61251	0,52018	0,44177	0,44177
14	Остаточная стоимость реверсии, руб.						235 106 125
15	Текущая стоимость денежного потока, руб.	24 525 912	21 578 605	18 985 479	16 703 972	14 696 636	103 861 870
16	**Стоимость по доходному подходу, руб.**						200 352 475
17	**Доля улучшений стоимости ЕОН**						0,88
18	**Стоимость помещений по доходному подходу, руб.**						176 310 178
19	**Стоимость земельного участка по доходному подходу, руб.**						24 042 297

14.3. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

В рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, так как именно он наиболее точно определяет стоимость при наличии достаточно развитого рынка объекта оценки.

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

Суть сравнительного подхода состоит в определении стоимости сопоставимых (похожих) объектов недвижимости с учетом корректировок на местоположение, размер, условия продажи и т.д. При этом цена сравнимых объектов меняется в зависимости от поправок (корректировок). Общий принцип данных поправок «Сколько бы стоил сравнимый объект, если бы он продавался в настоящее время, с учетом состояния как у объекта оценки».

Далее производится «взвешивание» сравнимых объектов, при этом вес выбирается в зависимости от сходства сравнимых и оцениваемого объектов.

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

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

б) 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;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-

аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

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

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

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

5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости помещений сравнительным подходом

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, здания, помещения учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Выбор и обоснование выбора объектов-аналогов

Для выбора объектов-аналогов Оценщиком были проанализированы цены предложения на рынке продаж недвижимости г. Казани, опубликованные в средствах массовой информации. В результате проведенного анализа Оценщиком были отобраны аналоги, по ряду единиц сравнения наиболее соответствующие объекту оценки по своим основным экономическим и физическим характеристикам.

Использование в расчете стоимости аналогов при применении сравнительного подхода потребует меньшего количества корректировок, вследствие чего полученная стоимость будет наиболее достоверной.

Таблица 14.3.1

Объекты – аналоги нежилых помещений, расположенных в г. Зеленодольск

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость, руб	Стоимость, 1 кв.м./руб	Этаж	Линия домов	Отдельный вход	Источник	Ссылка
1	Зеленодольск, Ленина 64	58,3	2 900 000	49 743	1	1	+	89655847034	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_58.3_m_841454138
2	Зеленодольск, улица Гастелло, 7А	61	2 700 000	44 190	1	1	+	89172287511	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_61.1_m_1098519910
3	Зеленодольск, Татарстан 1а	83	4 700 000	56 970	1	1	+	89655847034	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_82.5_m_824036210
4	Зеленодольск, улица Карла Маркса, 11	138	5 200 000	37 681	1	2	+	89869015020	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_138_m_1495769083
5	Зеленодольск, Засорина 22	237	1 700 000	7 167	подвал	1	+	89655847034	https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_237.2_m_1599592692

Таблица 14.3.2

Объекты – аналоги административных помещений, расположенных в г. Казань, к объекту, расположенный на ул.Халитова. д.8

№ п/п	Адрес	Площадь здания, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, 1 кв.м./руб	Этаж	Расположение относительно красной линии	Отдельный вход	Источник	Ссылка
1	Казань, ул. Сибирский тракт /Арбузова	17,0	1 150 000	67 647	1	1	+	89586208017	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_845958299
2	Казань, Каспийская улица, 33	56,0	3 000 000	53 571	1	1	+	89656009842	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_56_m_1422112249

3	Казань, улица Журналистов, 6	163,0	6 000 000	36 810	1	1	+	89172971312	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_163_m_1639484025
4	Казань, проспект Победы, 220Б	274,0	27 000 000	98 540	1	1	+	89274554433	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_1165889094
5	Казань, 2-я Азинская улица, 3Б	759,3	23 160 000	30 502	1	1	+	89584982873	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_759.3_m_1546284965
6	Казань, ул. Клубная (Малые Клыки) д.181	24 000,0	280 000 000	11 667	1	1	+	88435671688	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_24000_m_1519103455

Таблица 14.3.3

Объекты – аналоги производственно-складских помещений

№ п/п	Адрес	Площадь здания, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, 1 кв.м./руб	Этаж	Расположение относительно красной линии	Отдельный вход	Источник	Ссылка
1	Казань, ул. Космонавтов д.39б	283,3	7 500 000	26 474	1	1	+	88435671688	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_283.3_m_1237688466
2	Казань, Сибирский тракт, 34	546,7	15 600 000	28 536	1	1	+	89274775549	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_546.68_m_1608494719
3	Казань, ул.Журналистов дом 62	700,0	55 000 000	78 571	1	1	+	89377726877	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_700_m_529535560
4	Казань, Журналистов	2 200,0	16 500 000	7 500	1	1	+	88432022077	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_2200_m_1389465981
5	Казань, ул. Халитова д.15, заезд и с Южной трассы	3 137,0	160 000 000	51 004	1	1	+	88432216789	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_s_zhd_3137_kv.m_848861728
6	Казань, улица Односторонка Ноксинская,	3 302,1	28 000 000	8 479	1	1	+	88432454913	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_3302.1_m_1160476090

Таблица 14.3.4

Объекты – аналоги административных помещений, расположенных в г. Казань, к объекту, расположенный на ул.Баумана, д. 31/12

№ п/п	Адрес	Площадь здания, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость, 1 кв.м./руб	Этаж	Расположение относительно красной линии	Отдельный вход	Источник	Ссылка
1	Казань, ул.Баумана, 9	135,9	20 385 000	150 000	1	1	+	88432451804	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_135.9_m_1092086332
2	Казань,улица Баумана, 70	422,0	36 000 000	85 308	1	1	+	89869264962	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/baumana_70_1145373649
3	Казань, ул Баумана, 44	304,0	27 000 000	88 816	1	1	+	89053733777	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_304_m_1031675044
4	Казань, ул. Пушкина, 29А	100,0	11 000 000	110 000	1	1	+	89625566966	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_100_m_1241069167
5	Казань, Пушкина, 5	100,0	25 000 000	250 000	1	1	+	89655999367	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_100_m_1065040777
6	Казань,улица Баумана, 45	81,4	5 800 000	71 253	1	1		89172451818	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_81.4_m_1016213477
7	Казань, ул. Островского д.14	650,0	42 000 000	64 615	1	1	+	88435671688	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_650_m_1413470671
8	Казань, ул. Кремлевская д.2522	267,1	17 000 000	63 639	1	1	+	88435671688	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_267.13_m_1305974219

Выбор элементов сравнения

При расчете стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода были выбраны следующие единицы сравнения:

1. Вид стоимости
2. Вид права
3. Условие финансирование
4. Назначение
5. Местоположение в масштабе НП
6. Этаж
7. Расположение относительно красной линии
8. Наличие отдельного входа
9. Площадь
10. Тип объекта
11. Физический износ
12. Состояние отделки помещений

Выбор единицы сравнения

Основным критерием в выборе единицы сравнения должны быть максимальная адекватность и устойчивая связь между единицей сравнения и стоимостью объекта оценки. С другой стороны, они должны быть универсальными для рассматриваемой группы сравниваемых объектов, что может быть реализовано относительным выражением единиц сравнения. Единицы сравнения должны быть публичными, одинаково понимаемыми всеми субъектами рынка.

В данном отчете сравнительный подход применяется в части расчета стоимости помещений. Учитывая специфику объекта оценки и принимая во внимание вышесказанное, в настоящем отчете в качестве единицы сравнения принят 1 кв.м..

Внесение корректировок и расчет итоговой стоимо0сти помещений по сравнительному подходу

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

1. Вид стоимости (Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки)

Проводится корректировка на тип цены (состоявшаяся продаже, предложение). Величина скидки на торг принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г. и под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г. для жилой недвижимости

Таблица 14.3.5

Значения скидки на торг на цены складской недвижимости

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2.Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%

Таблица 14.3.6

Значения скидки на торг на цены складской недвижимости

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	11,8%	12,9%
2.Специализированные высококлассные складские объекты	11,6%	11,0%	12,2%

2. Вид права. Объекты аналоги также как и объект оценки находятся в собственности, корректировка не применялась.

3. Условия финансирования. Учитывается разница между единовременным платежом и предоставлением рассрочки. Различия по условию финансирования отсутствуют, т.к. сделки по аналогам имеют единовременный характер оплаты, как и по объекту оценки. Корректировка не проводилась.

4. Назначение. Корректировка не применялась, так как объекты аналоги и объект оценки относятся к офисной недвижимости.

5. Местоположение в рамках НП. Все аналоги находятся в районе местоположения объекта оценки, корректировка не применялась.

6. Этаж. Корректировка принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.3.7

Значения корректировок на расположение в здании для офисно-торговых помещений

Цены		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	Подвал	1,00	0,89	0,73	0,85
	Цоколь	1,12	1,00	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1,00	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1,00

Таблица 14.3.8

Значения корректировок на расположение в здании для производственно-складских помещений

Цены		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	Подвал	1,00	0,90	0,73	0,89
	Цоколь	1,11	1,00	0,82	0,99
	1 этаж	1,32	1,19	1,00	1,18
	2 этаж и выше	1,12	1,01	0,86	1,00

7. Расположение относительно красной линии. Объекты-аналоги и объекты оценки находятся на красной линии. Корректировка не применялась.

8. Площадь. Корректировка принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.3.9

Значения корректировок на площадь дляофисно-торговых помещений

Площадь, кв.м.		Объект-аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект-оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 14.3.10

Значения корректировок на площадь для складских зданий

Площадь, кв.м.		Объект-аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
Объект-оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,33	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

9. Тип объекта. Объекты – аналоги также как и объект оценки, встроенные помещения. Корректировка не применялась.

При согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов и выведении итогового значения стоимости, полученного по данным метода сравнения продаж, удельные веса присваивались в зависимости от схожести объектов-аналогов с оцениваемым.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

После получения скорректированной стоимости по каждому аналогу, Оценщик определил стоимость объекта оценки, на основании расчетных весов, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше коэффициент и наоборот). Расчет производится по формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1\ldots n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \ldots + 1/(|S_n| + 1)},$$

Где: К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

Sn - сумма корректировок n-го аналога

Таблица 14.3.11

Расчет стоимости встроенных помещений, расположенные по адресу: РТ, г.Зелено дольск, ул. Ленина, д.59

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт	Встроенные нежилые помещения	89655847034	89655847034	89869015020	89655847034
Местонахождение	РТ, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59	Зеленодольск, Ленина 64	Зеленодольск, Татарстан 1а	Зеленодольск, улица Карла Маркса, 11	Зеленодольск, Засорина 22
Цена предложения, руб.		2 900 000	4 700 000	5 200 000	1 700 000
Площадь, кв.м	31,4; 44	58,3	82,5	138,0	237,2
Стоимость 1 кв.м		49 743	56 970	37 681	7 167
Вид стоимости	рыноч.	предл	предл	предл	предл
Корректировка, %		-10,5	-10,5	-10,5	-10,5
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		44 520	50 988	33 725	6 414
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		44 520	50 988	33 725	6 414
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		44 520	50 988	33 725	6 414
Назначение	офис.	офис.	офис.	офис.	офис.
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		44 520	50 988	33 725	6 414
Местоположение в масштабе НП	РТ, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59	Зеленодольск, Ленина 64	Зеленодольск, Татарстан 1а	Зеленодольск, улица Карла Маркса, 11	Зеленодольск, Засорина 22
Корректировка, %		0	0	0	1
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		44 520	50 988	33 725	6 479
Этаж	1	1	1	1	подвал
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,37
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		44 520	50 988	33 725	8 876

Наличие отдельного входа	+	+	+	+	+
Корректировка, коэфф.		1	1	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		44 520	50 988	33 725	8 876
Площадь, кв.м	31,4; 44	58,3	82,5	138,0	237,2
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		1	1	1,07	1,07
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		44 520	50 988	36 085	9 497
Тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		44 520	50 988	36 085	9 497
Состояние отделки помещений	среднее	без отделки	среднее	среднее	среднее
Корректировка, коэфф.		1,27	1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		56 540	50 988	36 085	9 497
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		56 540	50 988	36 085	9 497
Валовая корректировка		139	112	119	157
Вес	1,000	0,29	0,36	0,34	
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб					47 509,20

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт	Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк	89655847034	89655847034	89869015020	89655847034
Местонахождение	Республика Татарстан, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59	Зеленодольск, Ленина 64	Зеленодольск, Татарстан 1а	Зеленодольск, улица Карла Маркса, 11	Зеленодольск, Засорина 22
Цена предложения, руб.		2 900 000	4 700 000	5 200 000	1 700 000
Площадь, кв.м	590,7	58,3	82,5	138,0	237
Стоимость 1 кв.м		49 743	56 970	37 681	7 167
Вид стоимости	рыноч.	предл	предл	предл	предл
Корректировка, %		-10,5	-10,5	-10,5	-10,5
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		44 520	50 988	33 725	6 414
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость 1 кв.м		44 520	50 988	33 725	6 414

с учетом корр., руб.					
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		44 520	50 988	33 725	6 414
Назначение	офис.	офис.	офис.	офис.	офис.
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		44 520	50 988	33 725	6 414
Местоположение в масштабе НП	Республика Татарстан, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59	Зеленодольск, Ленина 64	Зеленодольск, Татарстан 1а	Зеленодольск, улица Карла Маркса, 11	Зеленодольск, Засорина 22
Корректировка, %		0	0	0	1
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		44 520	50 988	33 725	6 479
Этаж	1	1	1	1	подвал
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,37
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		44 520	50 988	33 725	8 876
Наличие отдельного входа	-	+	+	+	+
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		44 520	50 988	33 725	8 876
Площадь, кв.м	590,7	58,3	82,5	138	237
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		0,8	0,8	0,85	0,85
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		35 616	40 790	28 666	7 544
Тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		35 616	40 790	28 666	7 544
Состояние отделки помещений	среднее	без отделки	среднее	среднее	среднее
Корректировка, коэфф.		1,27	1	1	1
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		45 232	40 790	28 666	7 544
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1
Стоимость 1 кв.м с учетом корр.,		45 232	40 790	28 666	7 544

руб.					
Валовая корректировка		159	132	127	157
Вес	1,00	0,29	0,36	0,34	0,00
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб					37 938,02
Стоимость объекта оценки, руб					22 409 989

Таблица 14.3.12

Расчет стоимости встроенных помещений, расположенные по адресу: РТ, г.Казань, ул.Халитова, д.8

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
Контакт	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	89172971312	89584982873	88435671688
Местонахождение	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, улица Журналистов, 6	Казань, 2-я Азинская улица, 3Б	Казань, ул. Клубная (Малые Клыки) д.181
Цена предложения, руб.		6 000 000	23 160 000	280 000 000
Площадь, кв.м	5665,30	163,0	759,3	24000,0
Стоимость 1 кв.м		36 810	30 502	11 667
Вид стоимости	рыноч.	предл	предл	предл
Корректировка, %		-10	-10	-10
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		33 129	27 452	10 500
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
С тоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		33 129	27 452	10 500
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		33 129	27 452	10 500
Назначение	административное	административное	административное	свободное
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		33 129	27 452	10 500
Местоположение в масштабе НП	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, улица Журналистов, 6	Казань, 2-я Азинская улица, 3Б	Казань, ул. Клубная (Малые Клыки) д.181
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		33 129	27 452	10 500
Наличие отдельного входа	+	+	+	+
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		33 129	27 452	10 500
Площадь, кв.м	5665,30	163,0	759,3	24000,0
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		0,74	0,90	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		24 515	24 706	10 500
Тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения

Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		24 515	24 706	10 500
Состояние отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		24 515	24 706	10 500
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		24 515	24 706	10 500
Валовая корректировка		37	21	11
Вес	1,00	0,163	0,288	0,549
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб				16 874,25
Стоимость объекта оценки, руб				95 597 690

Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
Контакт	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	89172971312	89584982873	88435671688
Местонахождение	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, улица Журналистов, 6	Казань, 2-я Азинская улица, 3Б	Казань, ул. Клубная (Малые Клыки) д.181
Цена предложения, руб.		6 000 000	23 160 000	280 000 000
Площадь, кв.м	10,20	163	759	24 000
Стоимость 1 кв.м		36 810	30 502	11 667
Вид стоимости	рыноч.	предл	предл	предл
Корректировка, %		-10,0	-10,0	-10,0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		33 129	27 452	10 500
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		33 129	27 452	10 500
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		33 129	27 452	10 500
Назначение	административное	административное	административное	свободное
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		33 129	27 452	10 500
Местоположение в масштабе НП	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, улица Журналистов, 6	Казань, 2-я Азинская улица, 3Б	Казань, ул. Клубная (Малые Клыки) д.181
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		33 129	27 452	10 500
Наличие отдельного входа	+	+	+	0
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00

Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		33 129	27 452	10 500
Площадь, кв.м	10,20	163,0	759,3	24000,0
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		1,07	1,31	1,45
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		35 448	35 962	15 225
Тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		35 448	35 962	15 225
Состояние отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		35 448	35 962	15 225
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		35 448	35 962	15 225
Валовая корректировка		18	42	56
Вес	1,00	0,571	0,245	0,184
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб				31 859,27
Стоимость объекта оценки, руб				324 965

Производственно складские помещения до 100 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
Контакт	Производственно складские помещения до 100 кв.м.	88435671688	88432022077	88432454913
Местонахождение	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, ул. Космонавтов д.39б	Казань, Журналистов	Казань, улица Односторонка Ноксинская,
Цена предложения, руб.		7 500 000	16 500 000	28 000 000
Площадь, кв.м	<100	283	2 200	3 302
Стоимость 1 кв.м		26 474	7 500	8 479
Вид стоимости	рыноч.	предл	предл	предл
Корректировка, %		-12,4	-12,4	-12,4
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с мучетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Назначение	Производственно-складские	Складское	Складское	Складское
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с		23 191	6 570	7 428

учетом корр., руб.				
Местоположение в масштабе НП	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, ул. Космонавтов д.39б	Казань, Журналистов	Казань, улица Односторонка Ноксинская,
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Наличие отдельного входа	+	0	0	0
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Площадь, кв.м	<100	283,3	2200,0	3302,1
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		1,07	1,31	1,45
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		24 814	8 607	10 771
Тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		24 814	8 607	10 771
Состояние отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		24 814	8 607	10 771
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		24 814	8 607	10 771
Валовая корректировка		20	44	58
Вес	1,00	0,553	0,254	0,193
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб				17 985,16

Производственно складские помещения 100-300 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
Контакт	Производственно складские помещения 100-300 кв.м.	88435671688	88432022077	88432454913
Местонахождение	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, ул. Космонавтов д.39б	Казань, Журналистов	Казань, улица Односторонка Ноксинская,
Цена предложения, руб.		7 500 000	16 500 000	28 000 000
Площадь, кв.м	100-300	283	2 200	3 302
Стоимость 1 кв.м		26 474	7 500	8 479
Вид стоимости	рыноч.	предл	предл	предл
Корректировка, %		-12,4	-12,4	-12,4
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Назначение	Производственно-складские	Складское	Складское	Складское

Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Местоположение в масштабе НП	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, ул. Космонавтов д.39б	Казань, Журналистов	Казань, улица Односторонка Ноксинская,
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Наличие отдельного входа	+	0	0	0
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Площадь, кв.м	100-300	283,3	2200,0	3302,1
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		1,00	1,32	1,35
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	8 672	10 028
Тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	8 672	10 028
Состояние отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	8 672	10 028
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	8 672	10 028
Валовая корректировка		13	45	48
Вес	1,00	0,636	0,188	0,176
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб				18 146,76

Производственно складские помещения 300-600 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
Контакт	Производственно складские помещения 300-600 кв.м.	88435671688	88432022077	88432454913
Местонахождение	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, ул. Космонавтов д.39б	Казань, Журналистов	Казань, улица Односторонка Ноксинская,
Цена предложения, руб.		7 500 000	16 500 000	28 000 000
Площадь, кв.м	300-600	283	2 200	3 302
Стоимость 1 кв.м		26 474	7 500	8 479
Вид стоимости	рыноч.	предл	предл	предл
Корректировка, %		-12,4	-12,4	-12,4
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428

Назначение	Производственно-складские	Складское	Складское	Складское
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Местоположение в масштабе НП	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, ул. Космонавтов д.39б	Казань, Журналистов	Казань, улица Односторонка Ноксинская,
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Наличие отдельного входа	+	0	0	0
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Площадь, кв.м	300-600	283,3	2200,0	3302,1
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		0,91	1,21	1,23
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		21 104	7 950	9 136
Тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		21 104	7 950	9 136
Состояние отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		21 104	7 950	9 136
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		21 104	7 950	9 136
Валовая корректировка		22	34	36
Вес	1,00	0,441	0,287	0,272
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб				14 075,48

Производственно складские помещения 600-1000 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
Контакт	Производственно складские помещения 600-1000 кв.м.	88435671688	88432022077	88432454913
Местонахождение	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, ул. Космонавтов д.39б	Казань, Журналистов	Казань, улица Односторонка Ноксинская,
Цена предложения, руб.		7 500 000	16 500 000	28 000 000
Площадь, кв.м	600-1000	283	2 200	3 302
Стоимость 1 кв.м		26 474	7 500	8 479
Вид стоимости	рыноч.	предл	предл	предл
Корректировка, %		-12,4	-12,4	-12,4
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0

Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Назначение	Производственно-складские	Складское	Складское	Складское
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Местоположение в масштабе НП	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, ул. Космонавтов д.39б	Казань, Журналистов	Казань, улица Односторонка Ноксинская,
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Наличие отдельного входа	+	0	0	0
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Площадь, кв.м	600-1000	283,3	2200,0	3302,1
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		0,86	1,13	1,16
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		19 944	7 424	8 616
Тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		19 944	7 424	8 616
Состояние отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		19 944	7 424	8 616
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		19 944	7 424	8 616
Валовая корректировка		27	26	29
Вес	1,00	0,337	0,349	0,314
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб				12 014,02

Производственно складские помещения 1000-1500 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
Контакт	Производственно складские помещения 1000-1500 кв.м.	88435671688	88432022077	88432454913
Местонахождение	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, ул. Космонавтов д.39б	Казань, Журналистов	Казань, улица Односторонка Ноксинская,
Цена предложения, руб.		7 500 000	16 500 000	28 000 000
Площадь, кв.м	1000-1500	283	2 200	3 302
Стоимость 1 кв.м		26 474	7 500	8 479
Вид стоимости	рыноч.	предл	предл	предл
Корректировка, %		-12,4	-12,4	-12,4
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Условия	единовременный	единовременный	единовременный	единовременный

финансирования	платеж	платеж	платеж	платеж
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Назначение	Производственно-складские	Складское	Складское	Складское
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Местоположение в масштабе НП	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, ул. Космонавтов д.39б	Казань, Журналистов	Казань, улица Односторонка Ноксинская,
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Наличие отдельного входа	+	0	0	0
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Площадь, кв.м	1000-1500	283,3	2200,0	3302,1
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		0,82	1,08	1,10
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		19 017	7 096	8 171
Тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		19 017	7 096	8 171
Состояние отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		19 017	7 096	8 171
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		19 017	7 096	8 171
Валовая корректировка		31	21	23
Вес	1,00	0,263	0,385	0,352
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб				10 603,92

Производственно складские помещения 1500-2000 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
Контакт	Производственно складские помещения 1500-2000 кв.м.	88 435 671 688	88 432 022 077	88 432 454 913
Местонахождение	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, ул. Космонавтов д.39б	Казань, Журналистов	Казань, улица Односторонка Ноксинская,
Цена предложения, руб.		7 500 000	16 500 000	28 000 000
Площадь, кв.м	1500-2000	283	2 200	3 302
Стоимость 1 кв.м		26 474	7 500	8 479
Вид стоимости	рыноч.	предл	предл	предл
Корректировка, %		-12,4	-12,4	-12,4
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с		23 191	6 570	7 428

учетом корр., руб.				
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Назначение	Производственно-складские	Складское	Складское	Складское
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Местоположение в масштабе НП	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, ул. Космонавтов д.39б	Казань, Журналистов	Казань, улица Односторонка Ноксинская,
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Наличие отдельного входа	+	0	0	0
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Площадь, кв.м	1500-2000	283,3	2200,0	3302,1
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		0,79	1,04	1,06
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		18 321	6 833	7 874
Тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		18 321	6 833	7 874
Состояние отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		18 321	6 833	7 874
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		18 321	6 833	7 874
Валовая корректировка		34	17	19
Вес	1,00	0,211	0,416	0,373
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб				9 639,78

Производственно складские помещения >3000 кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
Контакт	Производственно складские помещения >3000 кв.м.	88435671688	88432022077	88432454913
Местонахождение	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, ул. Космонавтов д.39б	Казань, Журналистов	Казань, улица Односторонка Ноксинская,
Цена предложения, руб.		7 500 000	16 500 000	28 000 000
Площадь, кв.м	>3000	283	2 200	3 302
Стоимость 1 кв.м		26 474	7 500	8 479
Вид стоимости	рыноч.	предл	предл	предл
Корректировка, %		-12,4	-12,4	-12,4
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Назначение	Производственно-складские	Складское	Складское	Складское
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Местоположение в масштабе НП	РТ, г.Казань, Халитова, д.8	Казань, ул. Космонавтов д.39б	Казань, Журналистов	Казань, улица Односторонка Ноксинская,
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Наличие отдельного входа	+	0	0	0
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		23 191	6 570	7 428
Площадь, кв.м	>3000	283,3	2200,0	3302,1
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		0,74	0,98	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		17 161	6 439	7 428
Тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		17 161	6 439	7 428
Состояние отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		17 161	6 439	7 428
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		17 161	6 439	7 428
Валовая корректировка		39	15	13
Вес	1,00	0,154	0,394	0,452
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб				8 536,21

Таблица 14.3.13

Расчет стоимости встроенных помещений, расположенные по адресу: РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Контакт	Здание (Дом татарской кулинарии)	88432451804	89869264962	89053733777	89625566966
Местонахождение	РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12	Казань, ул.Баумана, 9	Казань,улица Баумана, 70	Казань, ул Баумана, 44	Казань, ул. Пушкина, 29А
Цена предложения, руб.		20 385 000	36 000 000	27 000 000	11 000 000
Площадь, кв.м	2339,20	135,9	422,0	304,0	100,0
Стоимость 1 кв.м		150 000	85 308	88 816	110 000
Вид стоимости	рыноч.	предл	предл	предл	предл
Корректировка, %		-8,4	-8,4	-8,4	-8,4
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		137 400	78 142	81 355	100 760
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		137 400	78 142	81 355	100 760
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		137 400	78 142	81 355	100 760
Назначение	торговое	свободное	свободное	свободное	свободное
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		137 400	78 142	81 355	100 760
Местоположение в масштабе НП	РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12	Казань, ул.Баумана, 9	Казань,улица Баумана, 70	Казань, ул Баумана, 44	Казань, ул. Пушкина, 29А
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		137 400	78 142	81 355	100 760
Расположение относительно красной линии	1	1	1	1	1
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		137 400	78 142	81 355	100 760
Наличие отдельного входа	+	+	+	+	+
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		137 400	78 142	81 355	100 760
Площадь, кв.м	2339,20	135,9	422,0	304,0	100,0

Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		0,74	0,81	0,81	0,74
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		101 676	63 295	65 898	74 562
Тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		101 676	63 295	65 898	74 562
Состояние отделки помещений	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		101 676	63 295	65 898	74 562
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 кв.м с учетом корр., руб.		101 676	63 295	65 898	74 562
Валовая корректировка		35	28	28	35
Вес	1,00	0,223	0,277	0,277	0,223
Скорректированная стоимость за 1 кв.м, руб					75 067,40
Стоимость объекта оценки, руб					175 597 662

14.4. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, так как именно он наиболее точно определяет стоимость при наличии достаточно развитого рынка объекта оценки.

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

Суть сравнительного подхода состоит в определении стоимости сопоставимых (похожих) земельных участков с учетом корректировок на местоположение, размер, условия продажи и т.д. При этом цена сравнимых объектов меняется в зависимости от поправок (корректировок). Общий принцип данных поправок «Сколько бы стоил сравнимый объект, если бы он продавался в настоящее время, с учетом состояния как у объекта оценки».

Далее производится «взвешивание» сравнимых объектов, при этом вес выбирается в зависимости от сходства сравнимых и оцениваемого объектов.

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

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

б) 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;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

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

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

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

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

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

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

10. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, здания, помещения учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Выбор и обоснование выбора объектов-аналогов

Таблица 14.4.1

Объекты – аналоги земельных участков, расположенных в г.Казань, к объекту оценки, расположенного на ул.Халитова, д.8

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Наличие коммуникаций	Источник	Ссылка
1	Адрес: Казань, ул. Клубная (Малые Клыки)	24 000,0	280 000 000	11 667	+	88435671688	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2.4_ga_promnaznacheniya_1705385501
2	Казань, Царицынский бугор	83 600,0	420 000 000	5 024	+	88432122012	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.36_ga_promnaznacheniya_1068488681
3	Казань, м. Горки, Советский район	83 600,0	480 000 000	5 742	+	88432071392	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.36_ga_promnaznacheniya_938475221
4	Казань, ул.Гвардейская	500,0	1 350 000	2 700	+	89655935901	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._promnaznacheniya_1339196982
5	Казань, Проспект Победы	5 250,0	52 500 000	10 000	+	88432122012	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_52.5_sot._promnaznacheniya_1358691930
6	Казань, Дорожный (Малые Клыки) пер	6 780,0	57 900 000	8 540	+	88432906151	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_67.8_sot._promnaznacheniya_1438076134
7	Казань, м. Суконная слобода, Советский район	1500	9700000	6467	+	89655920010	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_zdanie_1572067298
8	Казань, Мамадышский тракт, 93	1500	6500000	4333	+	89655839025	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_1423832871

Таблица 14.4.2

Объекты – аналоги земельных участков, расположенных в г.Казань, к объекту оценки, расположенного на ул.Баумана, д. 31/12

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Наличие коммуникаций	Источник	Ссылка
1	Казань, Нариманова - Галиаскара Камала	1 500,0	16 500 000	11 000	+	89172680895	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_959603630
2	Казань, Тази Гиззата	3 610,0	54 000 000	14 958	+	88432122012	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_36.1_sot._promnaznacheniya_1646290738
3	Казань, ул. Парижской Коммуны, д. 18	1 504,0	16 000 000	10 638	+	88432216789	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_946704112
4	Казань, ул Габдуллы Тукая 30	10 700,0	99 000 000	9 252	+	89178808426	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.07_ga_promnaznacheniya_944744195
	Казань, Подлужная улица	2 700,0	54 000 000	20 000	+	8843201392	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._promnaznacheniya_1182352474
	Казань, Подлужная улица, 51	1 400,0	29 000 000	20 714	+	88432071392	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_932037806
	Казань, Товарищеская улица, 27	380,0	7 000 000	18 421	+	89274107735	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3.8_sot._promnaznacheniya_1268116253

Выбор данных аналогов обоснован тем, что данные по реальным сделкам купли-продажи в качестве объектов-аналогов отобранные аналоги по ряду единиц сравнения больше остальных соответствуют объекту оценки. Таким образом, использование в расчете стоимости данных аналогов при применении сравнительного подхода потребует меньшего количества корректировок, вследствие чего полученная стоимость будет наиболее достоверной. Аналогами являются земельные участки, указанные в анализе рынка.

Выбор элементов сравнения

При расчете стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода были выбраны следующие элементы сравнения:

1. Вид стоимости
2. Время продажи/предложения
3. Условия финансирования
4. Состав передаваемых прав
5. Площадь
6. Расположение в рамках населенного пункта
7. Категория земель/назначение.
8. Рельеф
9. Наличие подъездных путей с асфальтным покрытием
10. Наличие коммуникаций

Выбор единицы сравнения

Основным критерием в выборе единицы сравнения должны быть максимальная адекватность и устойчивая связь между единицей сравнения и стоимостью объекта оценки. С другой стороны, они должны быть универсальными для рассматриваемой группы сравниваемых объектов, что может быть реализовано относительным выражением единиц сравнения. Единицы сравнения должны быть публичными, одинаково понимаемыми всеми субъектами рынка.

В настоящем отчете объектом оценки является земельный участок.

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Корректировки осуществляются по формуле:

$$V_k = V_a*(1+K/100),$$

где: V_k – стоимость аналога, скорректированная на величину корректировки;

V_a – стоимость аналога;

К – процент корректировки.

1. Вид стоимости (Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки) Проводится корректировка на тип цены (состоявшаяся продаже, предложение). Величина скидки на торг принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.4.3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	7,4%	15,6%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%

2. Время продажи/предложения. Корректировка не применялась, роста/падения цен на рынке недвижимости между датой оценки и датами размещения объявлений на интернет-ресурсах не наблюдалось, что свидетельствуют данные инфляции.

3. Условия финансирования. Учитывается разница между единовременным платежом и предоставлением рассрочки. Различия по условию финансирования отсутствуют, т.к. сделки по аналогам имеют единовременный характер оплаты, как и по объекту оценки. Корректировка не проводилась.

4. *Корректировка на состав передаваемых прав*. Объекты аналоги также как и объект оценки находятся в собственности, корректировка не применялась.

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

Корректировка на площадь земельных участков принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2017г.

Таблица 14.4.4

Значения коэффициентов при корректировке на площадь земельных участков под индустриальную застройку

Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
Объект-оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

6. *Корректировка на расположение.* Корректировка не применялась, так как объекты аналоги находятся в районе расположения объекта оценки.
7. *Корректировка на категорию/назначение земель* Все объекты-аналоги имеют схожие характеристики назначения. Корректировка на назначение для объектов-аналогов не рассчитывалась.

8. *Корректировка на рельеф* Корректировка не применялась, т.к. все объекты имеют спокойный рельеф.
9. *Корректировка на наличие подъездных путей* не применялась, так как проезд к объектам аналогам и оцениваемым земельным участкам производится по асфальтовым и грунтовым автодорогам.

При согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов и выведении итогового значения стоимости, полученного по данным метода сравнения продаж, удельные веса присваивались в зависимости от схожести объектов-аналогов с объектом оценки.

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

После получения скорректированной стоимости по каждому аналогу, Оценщик определил стоимость объекта оценки, на основании расчетных весов, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше коэффициент и наоборот). Расчет производится по формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + ... + 1/(|S_n| + 1)},$$

Где: К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

Sn - сумма корректировок n-го аналога

Таблица 14.4.5

Расчет стоимости земельного участка, расположенного по адресу: РТ, г.Казань, ул. Халитова, д.8

Наименование показателя	**Объект оценки**	**Аналог-1**	**Аналог-2**	**Аналог-3**	**Аналог-4**
Источник информации	Земельные участки	88432122012	89655839025	89655920010	89655935901
Адрес	РТ, г.Казань, ул.Халитова, д.8	Казань, Царицынский бугор	Казань, Мамадышский тракт, 93	Казань, м. Суконная слобода, Советский район	Казань, ул.Гвардейская
Площадь, кв.м	<10 000	83 600	1 500	1 500	500
Стоимость, руб.		420 000 000	6 500 000	9 700 000	1 350 000
Вид стоимости	рыноч.	предл.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-15,6	-15,6	-15,6	-15,6
Стоимость с учетом корректировки, руб.		354 480 000	5 486 000	8 186 800	1 139 400
Время прод./предл., %	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018

Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		354 480 000	5 486 000	8 186 800	1 139 400
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		354 480 000	5 486 000	8 186 800	1 139 400
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		354 480 000	5 486 000	8 186 800	1 139 400
Площадь, кв.м	<10 000	83 600	1 500	1 500	500
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		1,23	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		436 010 400	5 486 000	8 186 800	1 139 400
Расположение в рамках населенного пункта	РТ, г.Казань, ул.Халитова, д.8	Казань, Царицынский бугор	Казань, Мамадышский тракт, 93	Казань, м. Суконная слобода, Советский район	Казань, ул.Гвардейская
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		436 010 400	5 486 000	8 186 800	1 139 400
Категория земель/назначение	Земли населенных пунктов/под нежилое здание	Земли населенных пунктов/под коммерческое использование	Земли населенных пунктов/под коммерческое использование	Земли населенных пунктов/под коммерческое использование	Земли населенных пунктов/под коммерческое использование
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		436 010 400	5 486 000	8 186 800	1 139 400
Рельеф	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		436 010 400	5 486 000	8 186 800	1 139 400
Наличие свободного подъезда к участку	нет	есть	есть	есть	есть
Корректировка, коэфф.		0,82	0,82	0,82	0,82
Стоимость с учетом корректировки, руб.		357 385 574	4 496 721	6 710 492	933 934
Наличие коммуникаций,	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом
Корректировка, %		1	1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		360 314 964	4 533 580	6 765 496	941 590
Скорректированная стоимость, руб.		4 310	3 022	4 510	1 883
Валовая корректировка		41,24	18,24	18,24	18,24
Вес объекта	1,0	0,128	0,291	0,291	0,291
Стоимость кв. м по данным метода сравнения продаж, руб.					3 289

Наименование показателя	**Объект оценки**	**Аналог-1**	**Аналог-2**	**Аналог-3**	**Аналог-4**
Источник информации	Земельный участок с кад.№16:50:050203:236	88432122012	89655839025	89655920010	89655935901
Адрес	РТ, г.Казань, ул.Халитова, д.8	Казань, Царицынский бугор	Казань, Мамадышский тракт, 93	Казань, м. Суконная слобода, Советский район	Казань, ул.Гвардейская
Площадь, кв.м	18 917	83 600	1 500	1 500	500
Стоимость, руб.		420 000 000	6 500 000	9 700 000	1 350 000

Вид стоимости	рыноч.	предл.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-15,6	-15,6	-15,6	-15,6
Стоимость с учетом корректировки, руб.		354 480 000	5 486 000	8 186 800	1 139 400
Время прод./предл., %	Январь 1900	Январь 1900	Январь 1900	Январь 1900	Январь 1900
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		354 480 000	5 486 000	8 186 800	1 139 400
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		354 480 000	5 486 000	8 186 800	1 139 400
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		354 480 000	5 486 000	8 186 800	1 139 400
Площадь, кв.м	18 917	83 600	1 500	1 500	500
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		1,16	0,94	0,94	0,94
Стоимость с учетом корректировки, руб.		411 196 800	5 156 840	7 695 592	1 071 036
Расположение в рамках населенного пункта	РТ, г.Казань, ул.Халитова, д.8	Казань, Царицынский бугор	Казань, Мамадышский тракт, 93	Казань, м. Суконная слобода, Советский район	Казань, ул.Гвардейская
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		411 196 800	5 156 840	7 695 592	1 071 036
Категория земель/назначение	Земли населенных пунктов/под нежилое здание	Земли населенных пунктов/под коммерческое использование	Земли населенных пунктов/под коммерческое использование	Земли населенных пунктов/под коммерческое использование	Земли населенных пунктов/под коммерческое использование
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		411 196 800	5 156 840	7 695 592	1 071 036
Рельеф	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		411 196 800	5 156 840	7 695 592	1 071 036
Наличие свободного подъезда к участку	нет	есть	есть	есть	есть
Корректировка, коэфф.		0,82	0,82	0,82	0,82
Стоимость с учетом корректировки, руб.		337 046 557	4 226 918	6 307 862	877 898
Наличие коммуникаций,	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом
Корректировка, %		1	1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		339 809 234	4 261 565	6 359 566	885 094
Скорректированная стоимость, руб.		4 065	2 841	4 240	1 770
Валовая корректировка		34,24	24,24	24,24	24,24
Вес объекта	1,0	0,191	0,270	0,270	0,270
Стоимость кв. м по данным метода сравнения продаж, руб.					3 163

Таблица 14.4.6

Расчет стоимости земельного участка, расположенного по адресу: РТ, г.Казань, ул. Баумана, д. 31/12

Наименование показателя	**Объект оценки**	**Аналог-1**	**Аналог-2**	**Аналог-3**	**Аналог-4**
Источник информации	Земельный участок с кад.№ 16:50:010215:445	88432071392	88432122012	88432071392	89274107735
Адрес	РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12	Казань, Подлужная улица	Казань, Тази Гиззата	Казань, Подлужная улица, 51	Казань, Товарищеская улица, 27
Площадь, кв.м	769	2 700	3 610	1 400	380
Стоимость, руб.		54 000 000	54 000 000	29 000 000	7 000 000
Вид стоимости	рыноч.	предл.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-11	-11	-11	-11
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Время прод./предл., %	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Площадь, кв.м	1	2 700	3 610	1 400	380
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Расположение в рамках населенного пункта	РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12	Казань, Подлужная улица	Казань, Тази Гиззата	Казань, Подлужная улица, 51	Казань, Товарищеская улица, 27
Корректировка, коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Категория земель/назначение	Земли населенных пунктов/под нежилое здание	Земли населенных пунктов/под коммерческое использование	Земли населенных пунктов/под коммерческое использование	Земли населенных пунктов/под коммерческое использование	Земли населенных пунктов/под коммерческое использование
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Рельеф	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	есть	есть	есть	есть	есть

Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Наличие коммуникаций,	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Скорректированная стоимость, руб.		17 800	13 313	18 436	16 395
Валовая корректировка		12,00	12,00	12,00	12,00
Вес объекта	1,0	0,250	0,250	0,250	0,250
Стоимость кв. м по данным метода сравнения продаж, руб.					16 486
Стоимость по данным метода сравнения продаж, руб.					12 677 734,00

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Источник информации	Земельный участок с кад.№ 16:50:010215:466	88432071392	88432122012	88432071392	89274107735
Адрес	РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12	Казань, Подлужная улица	Казань, Тази Гиззата	Казань, Подлужная улица, 51	Казань, Товарищеская улица, 27
Площадь, кв.м	38	2 700	3 610	1 400	380
Стоимость, руб.		54 000 000	54 000 000	29 000 000	7 000 000
Вид стоимости	рыноч.	предл.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-11	-11	-11	-11
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Время прод./предл., %	43 433	43 433	43 433	43 433	43 433
Корректировка, % %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Площадь, кв.м	1	1 500	3 610	1 504	10 700
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Расположение в рамках населенного пункта	РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12	Казань, Нариманова - Галиаскара Камала	Казань, Тази Гиззата	Казань, ул. Парижской Коммуны, д. 18	Казань, ул Габдуллы Тукая 30
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000

Категория земель/назначение	Земли населенных пунктов/под нежилое здание	Земли населенных пунктов/под коммерческое использование	Земли населенных пунктов/под коммерческое использование	Земли населенных пунктов/под коммерческое использование	Земли населенных пунктов/под коммерческое использование
Корректировка, %		1	1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Рельеф	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка, %		1	1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Наличие коммуникаций,	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Скорректированная стоимость, руб.		17 800	13 313	18 436	16 395
Валовая корректировка		12,00	12,00	12,00	12,00
Вес объекта	1,00	0,250	0,250	0,250	0,250
Стоимость кв. м по данным метода сравнения продаж, руб.					16 486
Стоимость по данным метода сравнения продаж, руб.					626 468

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Источник информации	Земельный участок с кад.№ 16:50:010215:467	88432071392	88432122012	88432071392	89274107735
Адрес	РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12	Казань, Подлужная улица	Казань, Тази Гиззата	Казань, Подлужная улица, 51	Казань, Товарищеская улица, 27
Площадь, кв.м	230	2 700	3 610	1 400	380
Стоимость, руб.		54 000 000	54 000 000	29 000 000	7 000 000
Вид стоимости	рыноч.	предл.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-11	-11	-11	-11
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Время прод./предл., %	43 433	43 433	43 433	43 433	43 433
Корректировка, % %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Площадь, кв.м	1	1 500	3 610	1 504	10 700
Корректировка (в разрезе		1,00	1,00	1,00	1,00

ликвидности), коэфф.					
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Расположение в рамках населенного пункта	РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12	Казань, Нариманова - Галиаскара Камала	Казань, Тази Гиззата	Казань, ул. Парижской Коммуны, д. 18	Казань, ул Габдуллы Тукая 30
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Категория земель/назначение	Земли населенных пунктов/под нежилое здание	Земли населенных пунктов/под коммерческое использование	Земли населенных пунктов/под коммерческое использование	Земли населенных пунктов/под коммерческое использование	Земли населенных пунктов/под коммерческое использование
Корректировка, %		1	1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Рельеф	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка, %		1	1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Наличие коммуникаций,	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Скорректированная стоимость, руб.		17 800	13 313	18 436	16 395
Валовая корректировка		12,00	12,00	12,00	12,00
Вес объекта	1	0,250	0,250	0,250	0,250
Стоимость кв. м по данным метода сравнения продаж, руб.					16 486
Стоимость по данным метода сравнения продаж, руб.					3 791 780

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3	Аналог-4
Источник информации	Земельный участок с кад.№ 16:50:010215:468	88432071392	88432122012	88432071392	89274107735
Адрес	РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12	Казань, Подлужная улица	Казань, Тази Гиззата	Казань, Подлужная улица, 51	Казань, Товарищеская улица, 27
Площадь, кв.м	971	2 700	3 610	1 400	380
Стоимость, руб.		54 000 000	54 000 000	29 000 000	7 000 000
Вид стоимости	рыноч.	предл.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-11	-11	-11	-11
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Время прод./предл., %	43 433	43 433	43 433	43 433	43 433
Корректировка, % %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж

Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Площадь, кв.м	1	1 500	3 610	1 504	10 700
Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Расположение в рамках населенного пункта	РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12	Казань, Нариманова - Галиаскара Камала	Казань, Тази Гиззата	Казань, ул. Парижской Коммуны, д. 18	Казань, ул Габдуллы Тукая 30
Корректировка, коэфф.		1	1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Категория земель/назначение	Земли населенных пунктов/под нежилое здание	Земли населенных пунктов/под коммерческое использование	Земли населенных пунктов/под коммерческое использование	Земли населенных пунктов/под коммерческое использование	Земли населенных пунктов/под коммерческое использование
Корректировка, %		1	1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Рельеф	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка, %		1	1	1	1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Наличие подъездных путей с твердым покрытием	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Наличие коммуникаций,	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом
Корректировка, %		0	0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		48 060 000	48 060 000	25 810 000	6 230 000
Скорректированная стоимость, руб.		17 800	13 313	18 436	16 395
Валовая корректировка		12,00	12,00	12,00	12,00
Вес объекта	1	0,250	0,250	0,250	0,250
Стоимость кв. м по данным метода сравнения продаж, руб.					16 486
Стоимость по данным метода сравнения продаж, руб.					16 007 906

15.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Проведем согласование результатов полученных с использованием доходного и сравнительного подходов с помощью Метода анализа иерархий (МАИ).

МАИ – является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке суждений оценщика, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно. Первым этапом применения МАИ структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети в наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели определения рыночной стоимости), через промежуточные уровни критерии сравнения к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив. После иерархического воспроизводства проблемы возникает вопрос: как установить приоритеты критериев и оценить каждую из альтернатив по критериям, выбрав самую вероятную из них. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы a (i,j) является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9,где бальные оценки имеют следующий смысл:

1 – равная важность;

3 – умеренное превосходство одного над другим;

5 – существенное превосходство;

7 – значительное превосходство;

9 – очень сильное превосходство;

2,4,6,8 – промежуточные значения.

Если при сравнении одного i фактора с другим j получено a (i,j) = b, то при сравнении второго фактора с первым получаем a (j,i) = 1/b

При сравнении элементов А и Б в основном ставятся следующие вопросы:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;

- какой из них более вероятен.

При сравнении критериев обычно возникает вопрос какой из критериев более важен, при сравнении альтернатив – какая из них наиболее вероятна. Относительная сила, величина, или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Сравнительно длительная, даже при условии применения ЭВМ, процедура определения

собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней. Метод позволяет получить информацию о степени нарушения транзитной (порядковой) и численной (кардинальной, a (i,k) = a (i,j)) a (i,k) согласованности. Для улучшения согласованности рекомендуется поиск дополнительной информации и пересмотр данных, использовавшихся для построения иерархии. Приоритеты синтезируются, начиная со 2-го уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на который воздействует элемент.

Используются следующие критерии, по которым оценивается качество каждого из использованных подходов:

А - Возможность отразить действительные намерения покупателя и продавца

Б - Тип качество и обширность данных, на основе которых проводится анализ

В - Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

Г - Способность учитывать специфические особенности объекта

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

Для объекта, расположенного по адресу: РТ, г.Зеленодольск, ул.Ленина. д.59

1.Составляем матрицу:

a (i,j) – отношение критерия i к критерию j

$a_{i,j} = b \qquad a_{i,j} = 1/b$

Таблица 15.1

Матрица критериев

	А	Б	В	Г
А	1,00	5,00	1,00	4,00
Б	0,20	1,00	0,20	0,33
В	1,00	5,00	1,00	5,00
Г	0,25	3,00	0,20	1,00
Сумма	2,45	14,00	2,40	10,33

2.Находим сумму элементов каждого столбца.

$$Sj = a_{1,j} + a_{2,j} + \ldots + a_{n,j}$$

3.Делим все элементы матрицы на сумму элементов соответствующего столбца:

$$A_{ij} = a_{ij}/S_j$$

Данные два действия называются нормировкой матрицы.

Находим среднее значение для каждой строки:

Таблица 15.2

Веса критериев

	А	Б	В	Г	Вес критерия, доли	Вес критерия, %
А	0,41	0,36	0,42	0,39	0,39	39,23
Б	0,08	0,07	0,08	0,03	0,07	6,72
В	0,41	0,36	0,42	0,48	0,42	41,65

Г	0,10	0,21	0,08	0,10	0,12	12,41
Сумма	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	100,00

Полученный столбец задает «веса» критериев с точки зрения поставленных вопросов.

Повторяем действия для матриц попарного сравнения по критериям

1.Составляем матрицу:

a (i,j) – отношение критерия i к критерию j

$a_{i,j} = b \qquad a_{i,j} = 1/b$

Находим сумму элементов каждого столбца.

$$Sj = a_{1,j} + a_{2,j} + \ldots + a_{n,j}$$

Таблица 15.3

Сумма элементов столбцов каждого из подходов

	ДП	СП
ДП	1,00	0,16
СП	6,40	1,00
Сумма	7,40	1,16
	ДП	СП
ДП	1,00	3,00
СП	0,33	1,00
Сумма	1,33	4,00
	ДП	СП
ДП	1,00	0,25
СП	4,00	1,00
Сумма	5,00	1,25
	ДП	СП
ДП	1,00	3,00
СП	0,33	1,00
Сумма	1,33	4,00

2.Делим все элементы матрицы на сумму элементов соответствующего столбца:

$$A_{ij} = a_{ij}/S_j$$

Находим среднее значение для каждой строки. В итоге получаем столбцы (векторы) весовых коэффициентов подходов с точки зрения соответствия отдельным критериям.

Таблица 15.4

Весовые коэффициенты подходов

	ДП	СП	Качество подхода по критерию А, доли	Качество подхода по критерию А, %
ДП	0,14	0,14	0,14	13,51
СП	0,86	0,86	0,86	86,49
	ДП	СП	Качество подхода по критерию Б, доли	Качество подхода по критерию Б, %
ДП	0,75	0,75	0,75	75,00
СП	0,25	0,25	0,25	25,00
	ДП	СП	Качество подхода по критерию В, доли	Качество подхода по критерию В,%
ДП	0,20	0,20	0,20	20,00
СП	0,80	0,80	0,80	80,00
	ДП	СП	Качество подхода по критерию Г, доли	Качество подхода по критерию Г, %
ДП	0,75	0,75	0,75	75,00
СП	0,25	0,25	0,25	25,00

Получили векторы весов объектов по критерию «А» - возможность отразить действительные намерения покупателя и продавца; «Б» - тип качество и обширность данных, на основе которых проводится анализ; «В» - способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания; «Г» - способность учитывать специфические особенности объекта.

В результате пункта сформированы:

- вектор весов критериев;

- матрица весов альтернатив по каждому критерию (состоящая из полученных весовых столбцов).

Умножая, полученную матрицу, на столбец по правилу строка на столбец (матрично), получаем веса альтернатив с точки зрения достижения цели. В результате получаем веса подходов:

Таблица 15.5

Веса подходов

	А	Б	В	Г	Итоговое значение веса подхода
	0,39	0,07	0,42	0,12	
ДП	0,14	0,75	0,20	0,75	0,28
СП	0,86	0,25	0,80	0,25	0,72

Для объекта, расположенного по адресу: г.Казань, ул.Халитова, д.8

1.Составляем матрицу:

a (i,j) – отношение критерия i к критерию j

$a_{i,j} = b \qquad a_{i,j} = 1/b$

Таблица 15.6

Матрица критериев

	А	Б	В	Г
А	1,00	5,00	0,20	5,00
Б	0,20	1,00	3,00	0,33
В	5,00	0,33	1,00	5,00
Г	0,20	3,00	0,20	1,00
Сумма	6,40	9,33	4,40	11,33

2.Находим сумму элементов каждого столбца.

$$Sj = a_{1,j} + a_{2,j} + \ldots + a_{n,j}$$

3.Делим все элементы матрицы на сумму элементов соответствующего столбца:

$$A_{ij} = a_{ij}/S_j$$

Данные два действия называются нормировкой матрицы.

Находим среднее значение для каждой строки:

Таблица 15.7

Веса критериев

	А	Б	В	Г	Вес критерия, доли	Вес критерия, %
А	0,16	0,54	0,05	0,44	0,29	29,46
Б	0,03	0,11	0,68	0,03	0,21	21,24
В	0,78	0,04	0,23	0,44	0,37	37,14
Г	0,03	0,32	0,05	0,09	0,12	12,16
Сумма	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	100,00

Полученный столбец задает «веса» критериев с точки зрения поставленных вопросов.

Повторяем действия для матриц попарного сравнения по критериям

1.Составляем матрицу:

a (i,j) – отношение критерия i к критерию j

$a_{i,j} = b \qquad a_{i,j} = 1/b$

Находим сумму элементов каждого столбца.

$$Sj = a_{1,j} + a_{2,j} + \ldots + a_{n,j}$$

Таблица 15.8

Сумма элементов столбцов каждого из подходов

	ЗП	ДП	СП
ЗП	1,00	1,00	0,20
ДП	1,00	1,00	0,20
СП	5,00	5,00	1,00
Сумма	7,00	7,00	1,40
	ЗП	ДП	СП
ЗП	1,00	2,00	2,00
ДП	0,50	1,00	0,20
СП	0,50	5,00	1,00
Сумма	2,00	8,00	3,20
	ЗП	ДП	СП
ЗП	1,00	1,00	0,20
ДП	1,00	1,00	5,00
СП	5,00	0,10	1,00
Сумма	7,00	2,10	6,20
	ЗП	ДП	СП
ЗП	1,00	2,00	2,00
ДП	0,50	1,00	0,50
СП	0,50	2,00	1,00
Сумма	2,00	5,00	3,50

2.Делим все элементы матрицы на сумму элементов соответствующего столбца:

$$A_{ij} = a_{ij}/S_j$$

Находим среднее значение для каждой строки. В итоге получаем столбцы (векторы) весовых коэффициентов подходов с точки зрения соответствия отдельным критериям.

Таблица 15.9

Весовые коэффициенты подходов

	ЗП	ДП	СП	Качество подхода по критерию А, доли	Качество подхода по критерию А, %
ЗП	0,14	0,14	0,14	0,14	14,29
ДП	0,14	0,14	0,14	0,14	14,29
СП	0,71	0,71	0,71	0,71	71,43
	ЗП	ДП	СП	Качество подхода по критерию Б, доли	Качество подхода по критерию Б, %
ЗП	0,50	0,25	0,63	0,46	45,83
ДП	0,25	0,13	0,06	0,15	14,58
СП	0,25	0,63	0,31	0,40	39,58
	ЗП	ДП	СП	Качество подхода по критерию В, доли	Качество подхода по критерию В,%
ЗП	0,14	0,48	0,03	0,22	21,71
ДП	0,14	0,48	0,81	0,48	47,52
СП	0,71	0,05	0,16	0,31	30,77
	ЗП	ДП	СП	Качество подхода по критерию Г, доли	Качество подхода по критерию Г, %
ЗП	0,50	0,40	0,57	0,49	49,05
ДП	0,25	0,20	0,14	0,20	19,76
СП	0,25	0,40	0,29	0,31	31,19

Получили векторы весов объектов по критерию «А» - возможность отразить действительные намерения покупателя и продавца; «Б» - тип качество и обширность данных, на основе которых проводится анализ; «В» - способность параметров используемых методов

учитывать конъюнктурные колебания; «Г» - способность учитывать специфические особенности объекта.

В результате пункта сформированы:

- вектор весов критериев;

- матрица весов альтернатив по каждому критерию (состоящая из полученных весовых столбцов).

Умножая, полученную матрицу, на столбец по правилу строка на столбец (матрично), получаем веса альтернатив с точки зрения достижения цели. В результате получаем веса подходов:

Таблица 15.10

Веса подходов

	А	Б	В	Г	Итоговое значение веса подхода
	0,29	0,21	0,37	0,12	
ЗП	0,14	0,46	0,22	0,49	0,280
ДП	0,14	0,15	0,48	0,20	0,274
СП	0,71	0,40	0,31	0,31	0,447

Для объекта, расположенного по адресу: г.Казань, ул.Баумана, д.31/12

1.Составляем матрицу:

a (i,j) – отношение критерия i к критерию j

$a_{i,j} = b \qquad a_{i,j} = 1/b$

Таблица 15.11

Матрица критериев

	А	Б	В	Г
А	1,00	5,00	0,20	5,00
Б	0,20	1,00	3,00	0,33
В	5,00	0,33	1,00	5,00
Г	0,20	3,00	0,20	1,00
Сумма	6,40	9,33	4,40	11,33

2.Находим сумму элементов каждого столбца.

$$Sj = a_{1,j} + a_{2,j} + \ldots + a_{n,j}$$

3.Делим все элементы матрицы на сумму элементов соответствующего столбца:

$$A_{ij} = a_{ij}/S_j$$

Данные два действия называются нормировкой матрицы.

Находим среднее значение для каждой строки:

Таблица 15.12

Веса критериев

	А	Б	В	Г	Вес критерия, доли	Вес критерия, %
А	0,16	0,54	0,05	0,44	0,29	29,46
Б	0,03	0,11	0,68	0,03	0,21	21,24
В	0,78	0,04	0,23	0,44	0,37	37,14
Г	0,03	0,32	0,05	0,09	0,12	12,16
Сумма	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	100,00

Полученный столбец задает «веса» критериев с точки зрения поставленных вопросов.

Повторяем действия для матриц попарного сравнения по критериям

1.Составляем матрицу:

a (i,j) – отношение критерия i к критерию j

$a_{i,j} = b \qquad a_{i,j} = 1/b$

Находим сумму элементов каждого столбца.

$$Sj = a_{1,j} + a_{2,j} + \ldots + a_{n,j}$$

Таблица 15.8

Сумма элементов столбцов каждого из подходов

	ЗП	ДП	СП
ЗП	1,00	0,50	0,50
ДП	5,00	1,00	0,20
СП	5,00	5,00	1,00
Сумма	11,00	6,50	1,70
	ЗП	ДП	СП
ЗП	1,00	0,20	0,20
ДП	5,00	1,00	0,20
СП	5,00	5,00	1,00
Сумма	11,00	6,20	1,40
	ЗП	ДП	СП
ЗП	1,00	0,20	0,20
ДП	5,00	1,00	5,00
СП	5,00	0,20	1,00
Сумма	11,00	1,40	6,20
	ЗП	ДП	СП
ЗП	1,00	0,20	0,20
ДП	5,00	1,00	5,00
СП	5,00	0,20	1,00
Сумма	11,00	1,40	6,20

2.Делим все элементы матрицы на сумму элементов соответствующего столбца:

$$A_{ij} = a_{ij}/S_j$$

Находим среднее значение для каждой строки. В итоге получаем столбцы (векторы) весовых коэффициентов подходов с точки зрения соответствия отдельным критериям.

Таблица 15.9

Весовые коэффициенты подходов

	ЗП	ДП	СП	Качество подхода по критерию А, доли	Качество подхода по критерию А, %
ЗП	0,09	0,08	0,29	0,15	15,40
ДП	0,45	0,15	0,12	0,24	24,20
СП	0,45	0,77	0,59	0,60	60,40
	ЗП	ДП	СП	Качество подхода по критерию Б, доли	Качество подхода по критерию Б, %
ЗП	0,09	0,03	0,14	0,09	8,87
ДП	0,45	0,16	0,14	0,25	25,29
СП	0,45	0,81	0,71	0,66	65,84
	ЗП	ДП	СП	Качество подхода по критерию В, доли	Качество подхода по критерию В,%
ЗП	0,09	0,14	0,03	0,09	8,87
ДП	0,45	0,71	0,81	0,66	65,84
СП	0,45	0,14	0,16	0,25	25,29
	ЗП	ДП	СП	Качество подхода по критерию Г, доли	Качество подхода по критерию Г, %
ЗП	0,09	0,14	0,03	0,09	8,87
ДП	0,45	0,71	0,81	0,66	65,84
СП	0,45	0,14	0,16	0,25	25,29

Получили векторы весов объектов по критерию «А» - возможность отразить действительные намерения покупателя и продавца; «Б» - тип качество и обширность данных, на

основе которых проводится анализ; «В» - способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания; «Г» - способность учитывать специфические особенности объекта.

В результате пункта сформированы:

- вектор весов критериев;

- матрица весов альтернатив по каждому критерию (состоящая из полученных весовых столбцов).

Умножая, полученную матрицу, на столбец по правилу строка на столбец (матрично), получаем веса альтернатив с точки зрения достижения цели. В результате получаем веса подходов:

Таблица 15.10

Веса подходов

	А	Б	В	Г	Итоговое значение веса подхода
	0,29	0,21	0,37	0,12	
ЗП	0,15	0,09	0,09	0,09	0,108
ДП	0,24	0,25	0,66	0,66	0,450
СП	0,60	0,66	0,25	0,25	0,442

Таблица 15.11

Согласование результатов объектов оценки расположенных по адресу: РТ. г. Зеленодольск, ул.Ленина, д.59

Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб	Вес ЗП	Стоимость по доходному подходу, руб	Вес ДП	Стоимость по сравнительному подходу, руб	Вес СП	Согласованная рыночная стоимость с НДС, с учетом округления, руб
Встроенное нежилое помещение	Не применялся	0,00	1 010 708	0,28	1 491 789	0,72	1 357 204
Встроенное нежилое помещение	Не применялся	0,00	1 413 804	0,28	2 090 405	0,72	1 901 122
Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк	Не применялся	0,00	14 089 121	0,28	22 409 989	0,72	20 082 184
Итого:			16 513 633		25 992 182		23 340 510

Таблица 15.12

Согласование результатов объектов оценки расположенных по адресу: РТ. г.Казань, ул.Халитова, д.8

№ п/п	Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб	Вес ЗП	Стоимость по доходному подходу, руб	Вес ДП	Стоимость по сравнительному подходу, руб	Вес СП	Согласованная рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб
1	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	99 947 795	0,3	108 222 232	0,274	95 597 690	0,447	100 267 905
2	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	8 252 229	0,3	20 601 933	0,274	13 385 326	0,447	13 923 692
3	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	5 286 682	0,3	13 587 824	0,274	9 370 939	0,447	9 382 090
4	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	3 108 965	0,3	6 605 291	0,274	5 113 623	0,447	4 960 959
5	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-	1 824 412	0,3	5 226 999	0,274	4 919 586	0,447	4 137 944

	Г13, лит. Г13							
6	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	3 784 374	0,3	6 941 646	0,274	5 374 020	0,447	5 358 216
7	Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	446 608	0,3	1 561 805	0,274	1 395 648	0,447	1 175 649
8	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 - этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	2 731 697	0,3	7 230 730	0,274	5 597 820	0,447	5 242 837
9	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	1 472 098	0,3	4 434 562	0,274	4 173 754	0,447	3 489 432
10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	5 027 728	0,3	14 286 377	0,274	9 852 702	0,447	9 715 974
11	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-3,31,32, лит. 3,31,32	4 412 165	0,3	13 897 905	0,274	9 584 789	0,447	9 317 843
12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	169 563	0,3	268 301	0,274	324 965	0,447	265 998
13	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	995 126	0,3	1 354 503	0,274	1 210 401	0,447	1 189 607
14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	3 068 799	0,3	5 881 672	0,274	4 553 419	0,447	4 501 510
15	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	2 096 071	0,3	10 845 871	0,274	7 479 932	0,447	6 894 799
16	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	6 948 006	0,3	15 300 238	0,274	10 551 918	0,447	10 842 799
17	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	15 574 905	0,3	28 225 600	0,274	17 486 564	0,447	19 889 549
18	Здание очистных сооружений, назначение:нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	45 601 762	0,3	21 638 313	0,274	14 058 675	0,447	24 954 855
19	Склад 3, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	1 092 283	0,3	2 171 007	0,274	2 043 325	0,447	1 812 242
20	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	34 034 815	0,3	64 039 866	0,274	37 366 421	0,447	43 731 131
21	Здание столярной	1 153 620	0,3	4 347 799	0,274	4 092 094	0,447	3 340 137

	мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.							
22	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	90 229 919	0,3	262 618 459	0,274	153 234 424	0,447	165 533 989
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8, в т.ч.:	3 629 144	0,3	12 110 583	0,274	8 352 150	0,447	8 059 229
	Итого:	340 888 765						457 988 386

1	Земельный участок с кад.№16:50:050203:248	Не применялся	-	Не применялся	-	2 118 116	1	2 118 116
2	Земельный участок с кад.№16:50:050203:240	Не применялся	-	Не применялся	-	11 468 743	1	11 468 743
3	Земельный участок с кад.№16:50:050203:238	Не применялся	-	Не применялся	-	9 505 210	1	9 505 210
4	Земельный участок с кад.№16:50:050203:241	Не применялся	-	Не применялся	-	6 893 744	1	6 893 744
5	Земельный участок с кад.№16:50:050203:236	Не применялся	-	Не применялся	-	59 834 471	1	59 834 471
6	Земельный участок с кад.№16:50:050203:247	Не применялся	-	Не применялся	-	3 269 266	1	3 269 266
7	Земельный участок с кад.№16:50:050203:244	Не применялся	-	Не применялся	-	5 571 566	1	5 571 566
8	Земельный участок с кад.№16:50:050203:245	Не применялся	-	Не применялся	-	1 269 554	1	1 269 554
9	Земельный участок с кад.№16:50:050203:239	Не применялся	-	Не применялся	-	12 205 479	1	12 205 479
10	Земельный участок с кад.№16:50:050203:237	Не применялся	-	Не применялся	-	22 246 796	1	22 246 796
11	Земельный участок с кад.№16:50:050203:242	Не применялся	-	Не применялся	-	6 604 312	1	6 604 312
12	Земельный участок с кад.№16:50:050203:246	Не применялся	-	Не применялся	-	11 725 285	1	11 725 285
13	Земельный участок с кад.№16:50:050203:243	Не применялся	-	Не применялся	-	5 785 351	1	5 785 351
14	Земельный участок с кад.№16:50:050203:249	Не применялся	-	Не применялся	-	1 930 643	1	1 930 643
15	Земельный участок с кад.№16:50:050203:235	Не применялся	-	Не применялся	-	15 764 177	1	15 764 177
								176 192 713

Таблица 15.13

Согласование результатов объектов оценки расположенных по адресу: РТ. г.Казань, ул.Баумана, д.31/12

Наименование	Стоимость по затратному подходу, руб	Вес ЗП	Стоимость по доходному подходу, руб	Вес ДП	Стоимость по сравнительному подходу, руб	Вес СП	Согласованная рыночная стоимость с НДС, с учетом округления, руб
Здание (Дом татарской кулинарии)	92 907 420	0,108	176 310 178	0,450	175 597 662	0,442	156 967 885
Земельный участок с кад.№ 16:50:010215:445	Не применялся	0,00	24 042 297	0,3	12 677 734	0,7	16 465 922
Земельный участок с кад.№ 16:50:010215:468	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	16 007 906	1,00	16 007 906
Земельный участок с кад.№ 16:50:010215:466	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	626 468	1,00	626 468
Земельный участок с кад.№ 16:50:010215:467	Не применялся	0,00	Не применялся	0,00	3 791 780	1,00	3 791 780
Итого:							193 859 961

16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ 20.11.2018Г. СОСТАВЛЯЕТ (ОКРУГЛЕННО):

23 340 510(Двадцать три миллиона триста сорок тысяч пятьсот десять) рублей с НДС,

19 780 093 (девятнадцать миллионов семьсот восемьдесят тысяч восемьсот) рублей без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб	Рыночная стоимость за 1 кв.м, с НДС руб	Рыночная стоимость без НДС с учетом округления, руб
1	Встроенное нежилое помещение	Республика Татарстан, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59	31	1 357 204	43 223	1 150 173
2	Встроенное нежилое помещение	Республика Татарстан, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59	44	1 901 122	43 207	1 611 120
3	Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк	Республика Татарстан, г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59	591	20 082 184	33 997	17 018 800
	Итого:			**23 340 510**		**19 780 093**

634 181 099 (Шестьсот тридцать четыре миллиона сто восемьдесят одна тысяча девяносто девять) рублей с НДС,

564 318 464 (пятьсот шестьдесят четыре миллиона триста восемнадцать тысяч четыреста шестьдесят четыре) рубля без НДС, в том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб.	Рыночная стоимость за 1 кв.м. с НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС с учетом округления, руб.
1	Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	5 665,30	100 267 905	17 699	84 972 801
2	Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	1 262,30	13 923 692	11 030	11 799 739
3	Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г4, лит. Г 4	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	780,00	9 382 090	12 028	7 950 924
4	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	363,30	4 960 959	13 655	4 204 203
5	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	271,10	4 137 944	15 264	3 506 732
6	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1- этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	381,80	5 358 216	14 034	4 540 861
7	Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	77,60	1 175 649	15 150	996 313
8	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 - этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	397,70	5 242 837	13 183	4 443 082

9	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2- этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	230,00	3 489 432	15 171	2 957 146
10	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	820,10	9 715 974	11 847	8 233 876
11	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-3,31,32, лит. 3,31,32	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	797,80	9 317 843	11 679	7 896 477
12	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Л, лит. Л	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	10,20	265 998	26 078	225 422
13	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	67,30	1 189 607	17 676	1 008 142
14	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	323,50	4 501 510	13 915	3 814 839
15	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	622,60	6 894 799	11 074	5 843 050
16	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	878,30	10 842 799	12 345	9 188 813
17	Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	1 814,00	19 889 549	10 964	16 855 550
18	Здание очистных сооружений, назначение:нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435-И, Г1, Лит. И, Г1	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	1 325,80	24 954 855	18 822	21 148 182
19	Склад 3, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	112,60	1 812 242	16 095	1 535 798
20	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	4 377,40	43 731 131	9 990	37 060 281
21	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	225,50	3 340 137	14 812	2 830 625
22	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	17 951,10	165 533 989	9 221	140 283 042
23	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	695,20	8 059 229	11 593	6 829 855
	Итого по зданиям:			**457 988 386**		**388 125 751**

№ п/п	**Наименование**	**Адрес**	**Общая площадь, кв.м.**	**Рыночная стоимость с НДС с учетом округления, руб.**	**Рыночная стоимость за 1 кв.м. с НДС, руб.**	**Рыночная стоимость без НДС с учетом округления, руб.**
1	Землельный участок с кад.№16:50:050203:248	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	644	2 118 116	3 289	2 118 116
2	Землельный участок с кад.№16:50:050203:240	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	3487	11 468 743	3 289	11 468 743
3	Землельный участок с кад.№16:50:050203:238	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	2890	9 505 210	3 289	9 505 210
4	Землельный участок с кад.№16:50:050203:241	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	2096	6 893 744	3 289	6 893 744

5	Земельный участок с кад.№16:50:050203:236	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	18917	59 834 471	3 163	59 834 471
6	Земельный участок с кад.№16:50:050203:247	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	994	3 269 266	3 289	3 269 266
7	Земельный участок с кад.№16:50:050203:244	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	1694	5 571 566	3 289	5 571 566
8	Земельный участок с кад.№16:50:050203:245	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	386	1 269 554	3 289	1 269 554
9	Земельный участок с кад.№16:50:050203:239	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	3711	12 205 479	3 289	12 205 479
10	Земельный участок с кад.№16:50:050203:237	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	6764	22 246 796	3 289	22 246 796
11	Земельный участок с кад.№16:50:050203:242	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	2008	6 604 312	3 289	6 604 312
12	Земельный участок с кад.№16:50:050203:246	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	3565	11 725 285	3 289	11 725 285
13	Земельный участок с кад.№16:50:050203:243	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	1759	5 785 351	3 289	5 785 351
14	Земельный участок с кад.№16:50:050203:249	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	587	1 930 643	3 289	1 930 643
15	Земельный участок с кад.№16:50:050203:235	РТ, г.Казань, ул.Халитова,8	4793	15 764 177	3 289	15 764 177
	Итого по земельным участкам:			**176 192 713**		**176 192 713**
	Итого по объекту оценки:			**634 181 099**		**564 318 464**

Генеральный директор _____ **Мухаметзянова Г.Р.**

Оценщик _____ **Хасанов И.И.**

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Заключения специальных экспертиз - отсутствуют

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ

Объекты оценки, расположенные по адресу: г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59










КАЗАНСКИЙ









Объекты оценки, расположенные по адресу: г.Казань, ул.Халитова, д.8
Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 2890 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:238:
Административное здание, назначение: нежилое, 9-этажное, инв. № 4435, лит. Б

























Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 3487 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:240:

Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г14, лит. Г14






Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. № 4435-Г13, лит. Г13



Центральный склад, назначение: нежилое, инв. № 4435-Г15, Г16








Склад 4, назначение: нежилое, 1 -этажный, инв. № 4435-Г18, лит. Г 18



Склад 3, назначение: нежилое, 1 - этажный, инв. № 4435-Г17, лит. Г 17









Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 2096 кв.м , кадастровый номер 16:50:050203:241

Склад 6, назначение: нежилое, 1-этажный, инв. №4435-Г4, лит. Г4






Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20, 2-ого этажа №№ 1-4, 6-11; Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26










Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 2008 кв.м, кадастровый номер 16:50:050203:242

Здание склада 5, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г2, Г3, лит. Г2, Г3




Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажное, подземных этажей-1, инв. № 4435- И, Г1, Лит. И, Г1














ЖЕН













Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 1694 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:244

Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 -этажное, инв. № 4435-Г9, лит. Г9







Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г11, Г12, лит. Г 11, Г12





Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 587 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:249

Здание склада 1, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г7, лит. Г7







Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Д, лит. Д.












Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 994 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:247
Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Г5, Г 6






Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 6764 кв.м , кадастровый номер 16:50:050203:237

Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 -этажное, инв. № 4435-В, лит. В











Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 4793 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:235

Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. №4435-Л, лит. Л



Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 3711 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:239

Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажное, инв. № 4435-Г, лит. Г







Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-Ж, Г8, лит. Ж, Г8







Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-3, 31, 32, лит. 3, 31, 32

















Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 644 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:248

Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, инв. № 4435-Е, лит. Е











Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 18917 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:236

Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2-этажное, инв. № 4435-А, Г19, лит. А, Г 19





















MOBIUS






Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 2096 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:241

Нежилые помещения, номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28, 2этажа №№ 12-26











Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 386 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:245

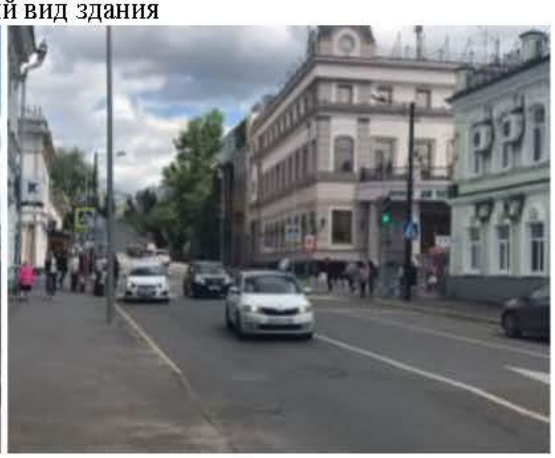


Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 3565 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:246



Объекты оценки, расположенные по адресу: г.Казань, ул.Баумана, д.31/12
Внешний вид здания









Первый и второй этажи





















Цокольный и третий этажи













ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ

Справка о стоимости активов по заданию №61_О_17_18
на 21 ноября 2018 года

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный"
Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "ТФБ Капитал"

	наименование объекта	балансовая стоимость	оценочная стоимость на июнь 2018
Объекты по адресу: Республика Татарстан г. Зеленодольск, ул.Ленина, д.59			
1	Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 31,40 кв.м., кадастровый номер: 16:49:010215:0031:0004:0039.	829661,00	1038136,00
2	Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 44 кв.м., кадастровый номер: 16:49:010215:0031:0004:0038.	1161864,00	1454237,00
3	Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк, назначение: нежилое, этаж 1, общая площадь 590,70 кв.м., кадастровый номер: 16:49:010215:0031:0004:0026.	14776271,00	18140678,00
Объекты по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. Халитова, д.8			
4	Административное здание, нежилое, 9 – этажное, общая площадь 5665,3 кв.м., инв.№ 4435, лит. Б, кадастровый номер: 16-16-01/167/2009-509.	15307810,15	75577119,00
5	Центральный склад, назначение: нежилое, общая площадь 1262,3 кв.м., инв.№ 4435-Г15, Г16, лит. Г-15,Г16, кадастровый номер: 16-16-01/167/2009-489.	709623,23	9117797,00
6	Склад 6, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 780 кв.м., инв.№ 4435-Г4, лит. Г4, кадастровый номер:16-16-01/173/2009-488.	44137,95	6030508,00
7	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 363,3 кв.м., инв.№ 4435-Г14, лит. Г14, кадастровый номер: 16-16-01/167/2009-507.	146624,45	3140678,00
8	Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 271,1 кв.м., инв.№ 4435-Г13, лит. Г13, кадастровый номер: 16-16-01/167/2009-490.	30332,27	2199153,00
9	Здание склада 5, назначение: нежилое, 1 – этажное, общая площадь 381,8 кв.м., инв.№ 4435-Г2,Г3, лит. Г2,Г3, кадастровый номер: 16-16-01/173/2009-487.	22623,45	3282203,00
10	Склад 4, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 77,6 кв.м., инв.№ 4435-Г18, лит. Г18, кадастровый номер: 16-16-01/167/2009-488.	37913,87	605932,00
11	Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 – этажное, общая площадь 397,7 кв.м., инв.№ 4435-Г9, лит. Г9, кадастровый номер: 16-16-01/173/2009-486.	160647,47	3239831,00
12	Здание склада 1, назначение: нежилое, 2 – этажное, общая площадь 230 кв.м., инв.№ 4435-Г7, лит. Г7, кадастровый номер: 16-16-01/173/2009-485.	118223,98	1783898,00
13	Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2 – этажное, общая площадь 820,1 кв.м., инв.№ 4435-Г5,Г6, лит. Г5,Г6, кадастровый номер: 16-16-01/173/2009-529	667721,58	6216949,00
14	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 – этажное, общая площадь 797,8 кв.м., инв.№ 4435-3,31,32, лит. 3,31,32, кадастровый номер: 16-16-01/173/2009-543	577427,90	6978814,00
15	Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1 – этажное, общая площадь 10,2 кв.м., инв.№ 4435-Л, лит. Л, кадастровый номер: 16-16-01/173/2009-579.	13046,42	105932,00
16	Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1 – этажное, общая площадь 67,3 кв.м., инв.№ 4435-Г, лит. Г, кадастровый номер: 16-16-01/173/2009-545.	138210,17	810169,00
17	Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, 2 – этажное, общая площадь 323,5 кв.м., инв.№ 4435-Е, лит. Е, кадастровый номер: 16-16-01/173/2009-528.	259375,96	2904237,00
18	Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1 – этажное, общая площадь 622,6 кв.м., инв.№ 4435-Г11,Г12, лит. Г11,Г12, кадастровый номер: 16-16-01/173/2009-526.	82481,37	4344915,00
19	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 878,3 кв.м., номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 1-15, 15а, 16-20; 2 этажа №№ 1-4, 6-11, кадастровый номер: 16-16-01/221/2009-009.	894165,39	8029661,00
20	Помещения, назначение: нежилое общая площадь 1814 кв.м., номера на поэтажном плане 1 этажа №№ 21-28; 2 этажа №№ 12-26, кадастровый номер: 16-16-01/221/2009-010.	1199388,54	14504237,00
21	Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 4 – этажное, подземных этажей-1, общая площадь 1325,8 кв.м., инв.№ 4435-И,Г1, лит. И,Г1, кадастровый номер: 16-16-01/173/2009-578.	1967951,70	27161864,00
22	Склад 3, назначение: нежилое, 1 – этажный, общая площадь 112,6 кв.м., инв.№ 4435-Г17, лит. Г17, кадастровый номер: 16-16-01/167/2009-506.	18756,78	1009322,00
23	Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 – этажное, общая площадь 4377,4 кв.м., инв.№ 4435-В, лит. В, кадастровый номер: 16-16-01/173/2009-577.	3280902,03	39536441,00

24	Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2 – этажное, общая площадь 225,5 кв.м., инв.№ 4435-Д, лит. Д, кадастровый номер: 16-16-01/173/2009-527.	190924,85	1959322,00
25	Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2 – этажное, общая площадь 17951,1 кв.м., инв.№ 4435-А,Г19, лит. А,Г19, кадастровый номер: 16-16-01/173/2009-542.	12279496,30	142183898,00
26	Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2 – этажное, общая площадь 695,2 кв.м., инв.№ 4435-Ж,Г8, лит. Ж,Г8, кадастровый номер: 16-16-01/173/2009-544	592892,19	7415254,00
27	Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 644 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:248	515200,00	1994000,00
28	Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 3487 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:240	2789600,00	10799000,00
29	Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 2890 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:238	2312000,00	8950000,00
30	Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 2096 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:241	1676800,00	6491000,00
31	Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 18917 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:236	15133600,00	58586000,00
32	Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 994 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:247	795200,00	3078000,00
33	Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 1694 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:244	1355200,00	5246000,00
34	Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 386 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:245	308800,00	1195000,00
35	Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 3711 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:239	2968800,00	11493000,00
36	Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 6764 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:237	5411200,00	20948000,00
37	Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 2008 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:242	1606400,00	6219000,00
38	Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 3565 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:246	2852000,00	5520000,00
39	Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 1759 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:243	1407200,00	5448000,00
40	Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 587 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:249	469600,00	1818000,00
41	Земельный участок, категория: земли населенных пунктов, общая площадь 4793 кв.м., кадастровый номер 16:50:050203:235	3834400,00	7422000,00
	Объекты по адресу: Республика Татарстан г. Казань, ул. ул. Баумана д.31/12		
42	Здание (Дом татарской кулинарии), 3-этажное, общей площадью 2 339,20 кв.м., лит.А, инв.№5070, условный номер 16:50:02:23458:001	114738135,59	130213559,00
43	Земельный участок кад.№16:50:010215:445, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство и эксплуатация ресторанно-развлекательного комплекса, общей площадью 769 кв.м	16328594,85	15375000,00
44	Земельный участок кад.№ 16:50:010215:468, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения, общей площадью 971 кв.м	21631938,00	19414000,00
45	Земельный участок кад.№ 16:50:010215:466, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения, общей площадью 38 кв.м	846564,00	760000,00
46	Земельный участок кад.№ 16:50:010215:467, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы, здания (помещения) финансовых организаций, торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения, общей площадью 230 кв.м	118223,98	1783898,00
	всего	252 607 930,42	711 524 642,00

Генеральный директор /Глазунов Н.В./



16-АС 388258

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "12" августа 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев №ТФБ-И-5 для юридических лиц от 17.06.2009 №ТФБ-И-5 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.06.2009

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 31,4 кв. м, этаж 1,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59

Кадастровый (или условный) номер: 16:49:01 02 15:0031:0004:0039

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" июля 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-28/035/2009-289

Регистратор Сатдинова А.Г. (подпись)

Серия 16-АС 388258

КОПИЯ ВЕРНА



16-АС 388259

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "12" августа 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев №ТФБ-И-5 для юридических лиц от 17.06.2009 №ТФБ-И-5 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.06.2009

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 44 кв. м, этаж 1,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59

Кадастровый (или условный) номер: 16:49:01 02 15:0031:0004:0038

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" июля 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-28/035/2009-290

Регистратор Сатдинова Л.Г. (подпись)

Серия 16-АС 388259

КОПИЯ ВЕРНА



16-АС 388260

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "12" августа 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев №ТФБ-И-5 для юридических лиц от 17.06.2009 №ТФБ-И-5 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.06.2009

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Встроенное-пристроенное нежилое помещение-банк, назначение: нежилое, общая площадь 590,7 кв. м, этаж 1,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59

Кадастровый (или условный) номер: 16:49:01 02 15:0031:0004:0026

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" июля 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-28/035/2009-288

Регистратор Сатдинова А.Г. (подпись)

Серия 16-АС 388260

КОПИЯ ВЕРНА



16-АС 388258

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "12" августа 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев №ТФБ-И-5 для юридических лиц от 17.06.2009 №ТФБ-И-5 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 17.06.2009

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Встроенное нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 31,4 кв. м, этаж 1,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Зеленодольск, ул.Ленина, д.59

Кадастровый (или условный) номер: 16:49:01 02 15:0031:0004:0039

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" июля 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-28/035/2009-289

Регистратор Сатдинова А.Г. (подпись)

Серия 16-АС 388258

КОПИЯ ВЕРНА

Приложение 12
(обязательное)
к Инструкции о проведении
учета жилищного фонда
в Российской Федерации

ЗЕЛЕНОДОЛЬСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
(наименование бюро)

Область, республика, край ТАТАРСТАН

Район

Город (др. поселение) Зеленодольск

Район города

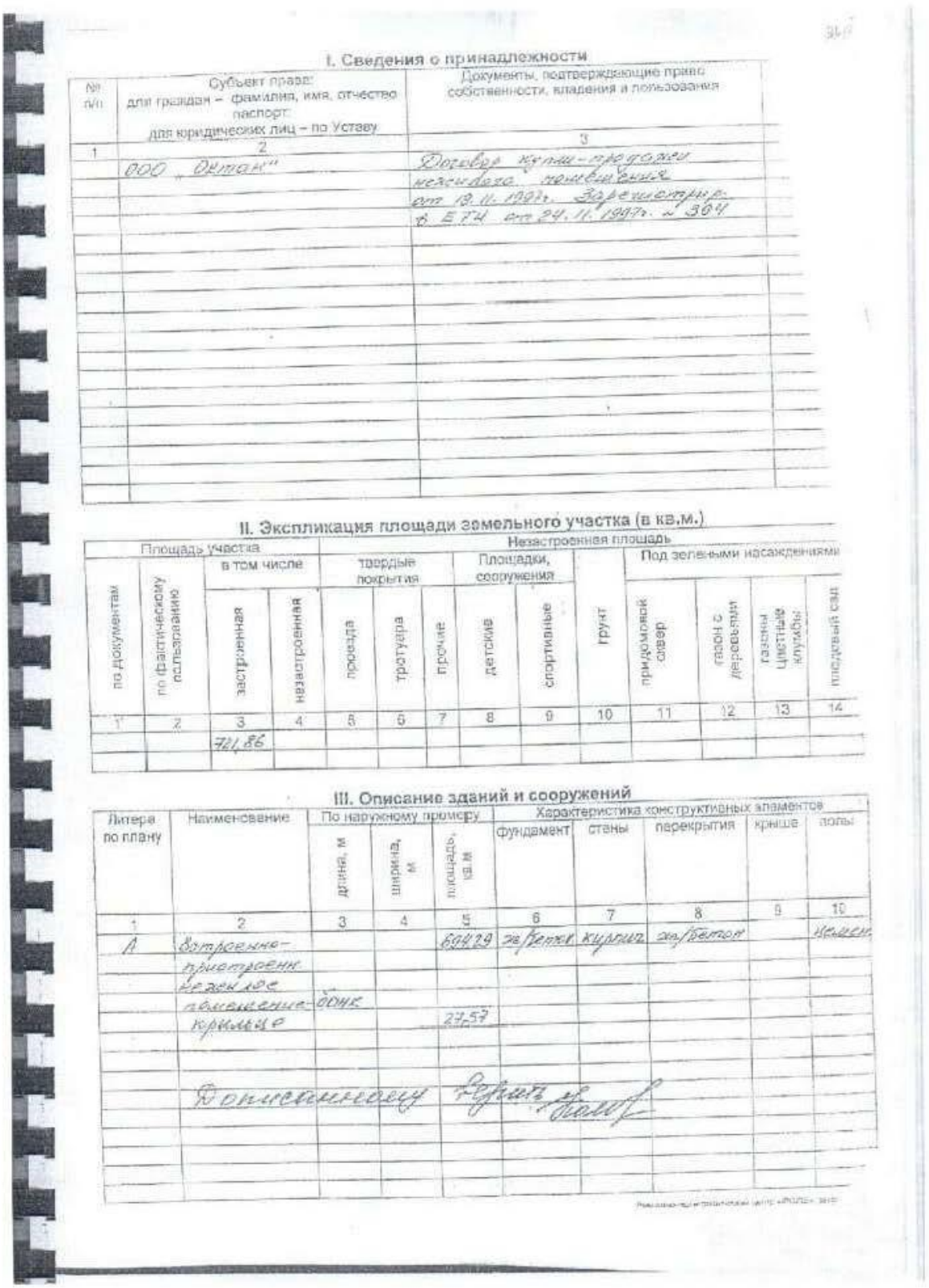
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 59 по улице (пер.) Ленина (Лит. А)
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	1-1-251/5-5-108					
Номер в реестре жилищного фонда	88-435-858					
Кадастровый номер	16:49:01 02 15:0031:0004:10026					
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на «06» 02 2003г.
(указывается дата обследования объекта учета)

КОПИЯ ВЕРНА



I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан – фамилия, имя, отчество паспорт; для юридических лиц – по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования
1	2	3
	ООО „Октан"	Договор купли-продажи нежилого помещения от 19.11.1997г. Зарегистрир. в ЕТИ от 24.11.1997г. № 304

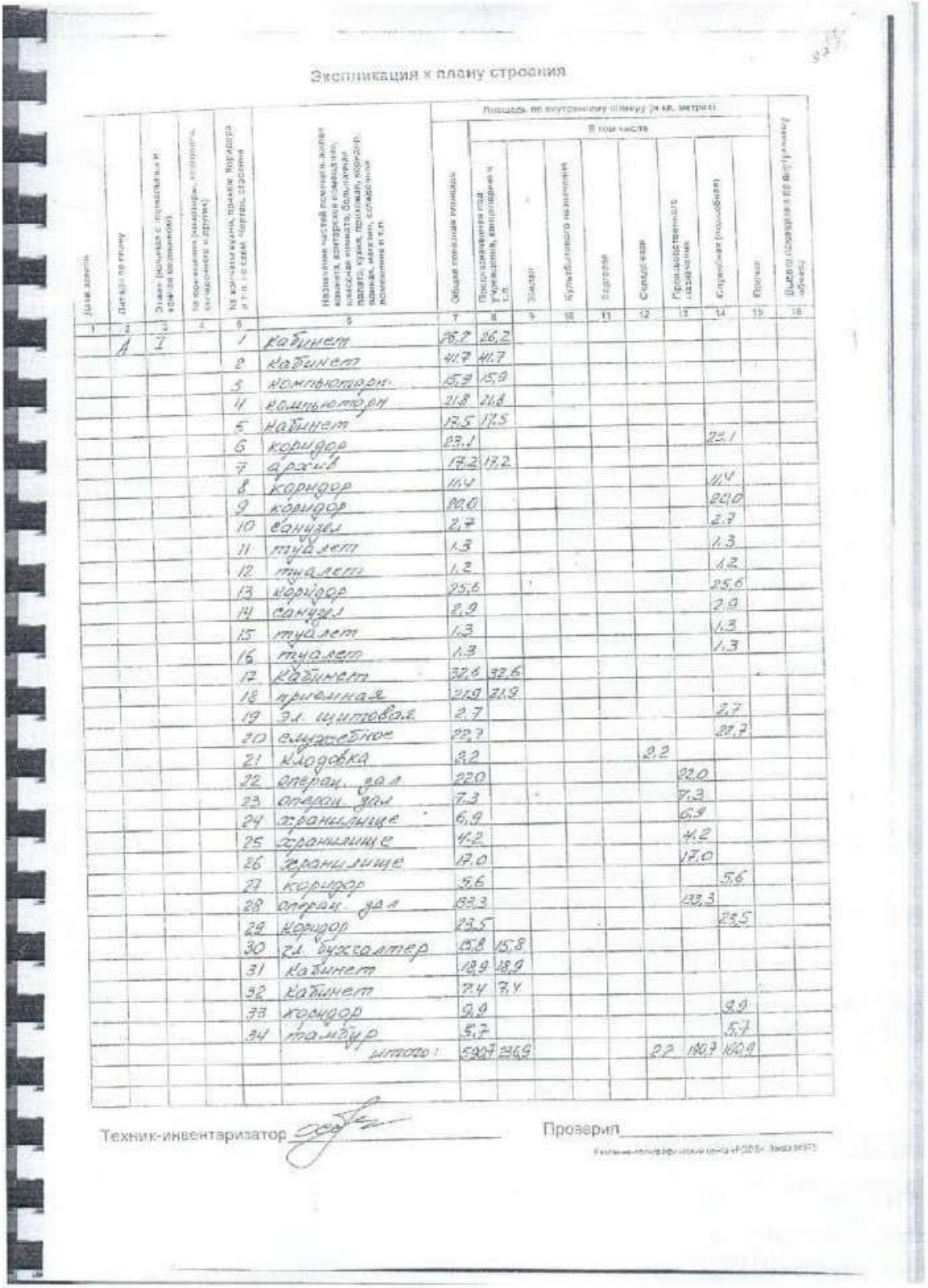
II. Экспликация площади земельного участка (в кв.м.)

Площадь участка				Незастроенная площадь									
		в том числе		твердые покрытия			Площадки, сооружения			Под зелеными насаждениями			
по документам	по фактическому пользованию	застроенная	незастроенная	проезда	тротуара	прочие	детские	спортивные	грунт	придомовой сквер	газон с деревьями	газоны цветные клумбы	плодовый сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
		721,86											

III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	По наружному промеру			Характеристика конструктивных элементов				
		длина, м	ширина, м	площадь, кв.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
А	Встроенно-пристроенн. нежилое помещение-крыльцо			694,29	ж/бетон	кирпич	ж/бетон		цемен.
		бонк		27,57					

Дописанному [illegible]



Экспликация к плану строения

Цокольный этаж	Литера по плану	Этаж (ночная с мансардой и т. п.)	Назначение (квартира, помещение, надстройка и другие)	№ комнаты, прихожая, коридора и т. п. по схеме чертеж строения	Назначение частей помещения (жилая комната, кладовая, ванная, санузел, коридор, лестница, балкон, лоджия, веранда, терраса, холодная и т. п.)	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах)								Высота помещения в м (внутренняя обмер)
						Общая площадь помещения	В том числе							
							Подсобная (для учащихся, комплексных и т. п.)	Жилая	Культурно-бытового назначения	Торговая	Складская	Производственного назначения	Служебная (подсобная)	Прочая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	А	1		1	кабинет	26,2	26,2								
				2	кабинет	41,7	41,7								
				3	компьютерн.	15,9	15,9								
				4	компьютерн	21,8	21,8								
				5	кабинет	17,5	17,5								
				6	коридор	23,1							23,1		
				7	архив	17,2	17,2								
				8	коридор	11,4							11,4		
				9	коридор	20,0							20,0		
				10	санузел	2,7							2,7		
				11	туалет	1,3							1,3		
				12	туалет	1,2							1,2		
				13	коридор	25,6							25,6		
				14	санузел	2,9							2,9		
				15	туалет	1,3							1,3		
				16	туалет	1,3							1,3		
				17	кабинет	32,6	32,6								
				18	приемная	21,9	21,9								
				19	эл. щитовая	2,7							2,7		
				20	вычислительное	22,7							22,7		
				21	кладовка	2,2					2,2				
				22	операц. зал	22,0						22,0			
				23	операц. зал	7,3						7,3			
				24	хранилище	6,9						6,9			
				25	хранилище	4,2						4,2			
				26	хранилище	17,0						17,0			
				27	коридор	5,6							5,6		
				28	операц. зал	133,3						133,3			
				29	коридор	23,5							23,5		
				30	гл. бухгалтер	15,8	15,8								
				31	кабинет	18,9	18,9								
				32	кабинет	7,4	7,4								
				33	коридор	9,9							9,9		
				34	тамбур	5,7							5,7		
					итого:	509,7	246,9				2,2	140,7	119,9		

Техник-инвентаризатор _____ Проверил _____

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ (%)	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.) в ценах 1969г. 1982г. (нужное подчеркнуть)
1	2	3	4
А	Встроенн.-пристроенн. нежилое помещение - банк	5	2 080 739
		итого:	2 080 739

Дописанному „Банк" верить

Полная балансовая стоимость _____ руб.

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2005 г. Два млн восемьдесят тыс. семьсот тридцать девять рублей руб.

Перечень прилагаемых документов:

№№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	технический паспорт		2	
2	поэтажный план	1:100	1	
3	экспликация		1	

Особые отметки

Паспорт выдан «11» июля 2005 г.

Руководитель БТИ

исп. Губайдуллина Х.С.

Приложение 12
(обязательное)
к Инструкции о проведении
учета жилищного фонда
в Российской Федерации

ЗЕЛЕНОДОЛЬСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
(наименование бюро)

Область, республика, край ТАТАРСТАН

Район

Город (др. поселение) Зеленодольск

Район города

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 59 по улице (пер.) Ленина (Лит. А')
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	1-1-251/1(В)-5-214					
Номер в реестре жилищного фонда	92-651-1212					
Кадастровый номер	16:49:01 02 15:0031:0204:0032					
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на «22» марта 2004 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

КОПИЯ ВЕРНА

I. Сведения о принадлежности

№ п/п	Субъект права: для граждан – фамилия, имя, отчество паспорт; для юридических лиц – по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
	ООО. Октан"	Договор купли-продажи нежилых помещений от 12.04.2004 Зарегистрировано в ГРП при МЮ РТ от 16.08.2004 в том в ЕГРП 16.08.2004 сделана запись регистрации № 16-01. 49-17. 2004-498.1	1

II. Экспликация площади земельного участка (в кв.м.)

Площадь участка				Незастроенная площадь									
		в том числе		твердые покрытия			Площадки, сооружения			Под зелеными насаждениями			
по документам	по фактическому пользованию	застроенная	незастроенная	проезда	тротуара	прочие	детские	спортивные	грунт	приусадебный сквер	газон с деревьями	газоны цветные клумбы	плодовый сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
		58,9											

III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	По наружному промеру			Характеристика конструктивных элементов				
		длина, м	ширина, м	площадь, кв.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
А1	Встроенно-двухэтажное нежилое помещение	9,5	10,3+2,1 / 2	58,9	ж/бетон	кирпич	ж/бет. пл.	рулон	бетон

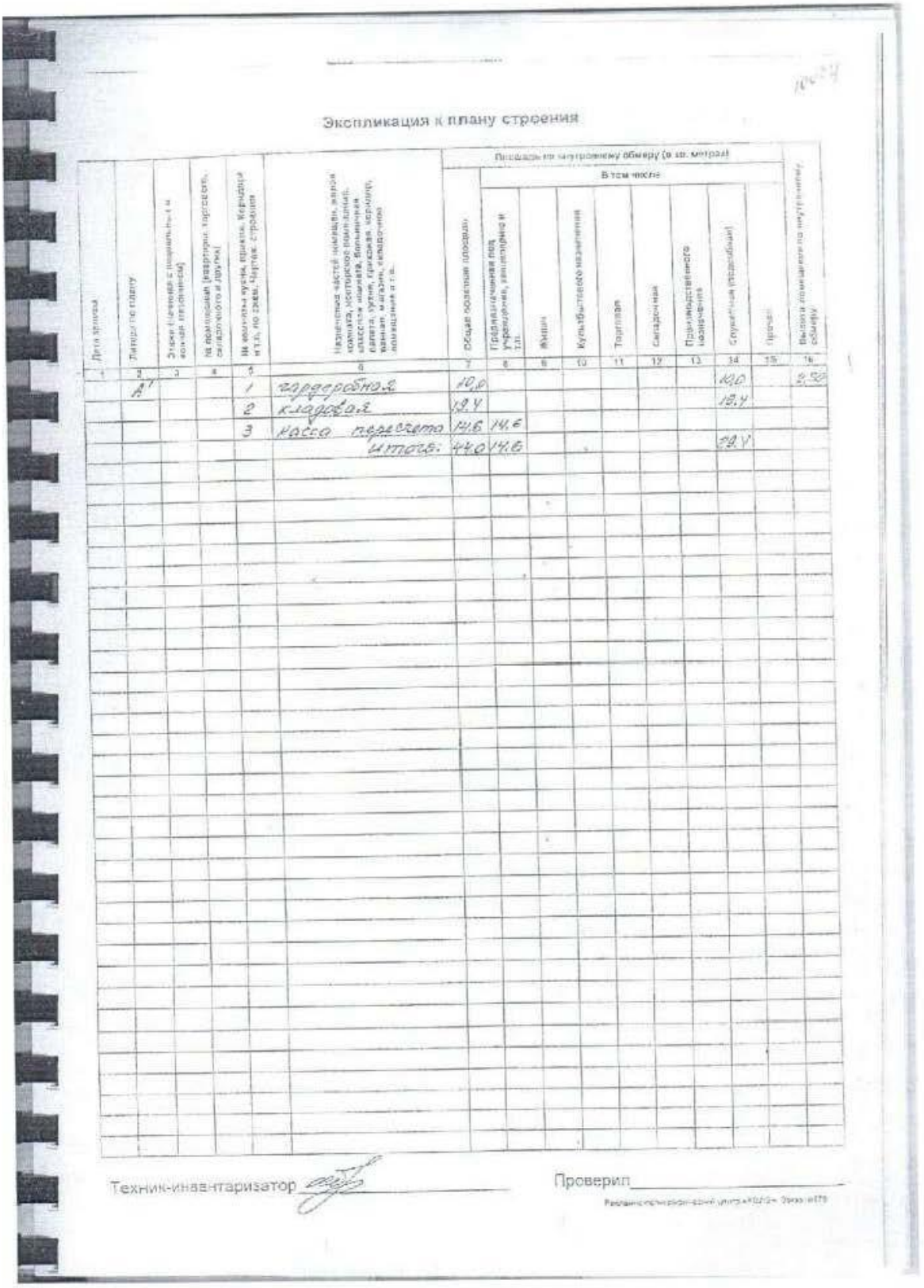
Отчет №414 об определении рыночной стоимости

Зеленодольск
Ленина 59



11 мая 05
копировало

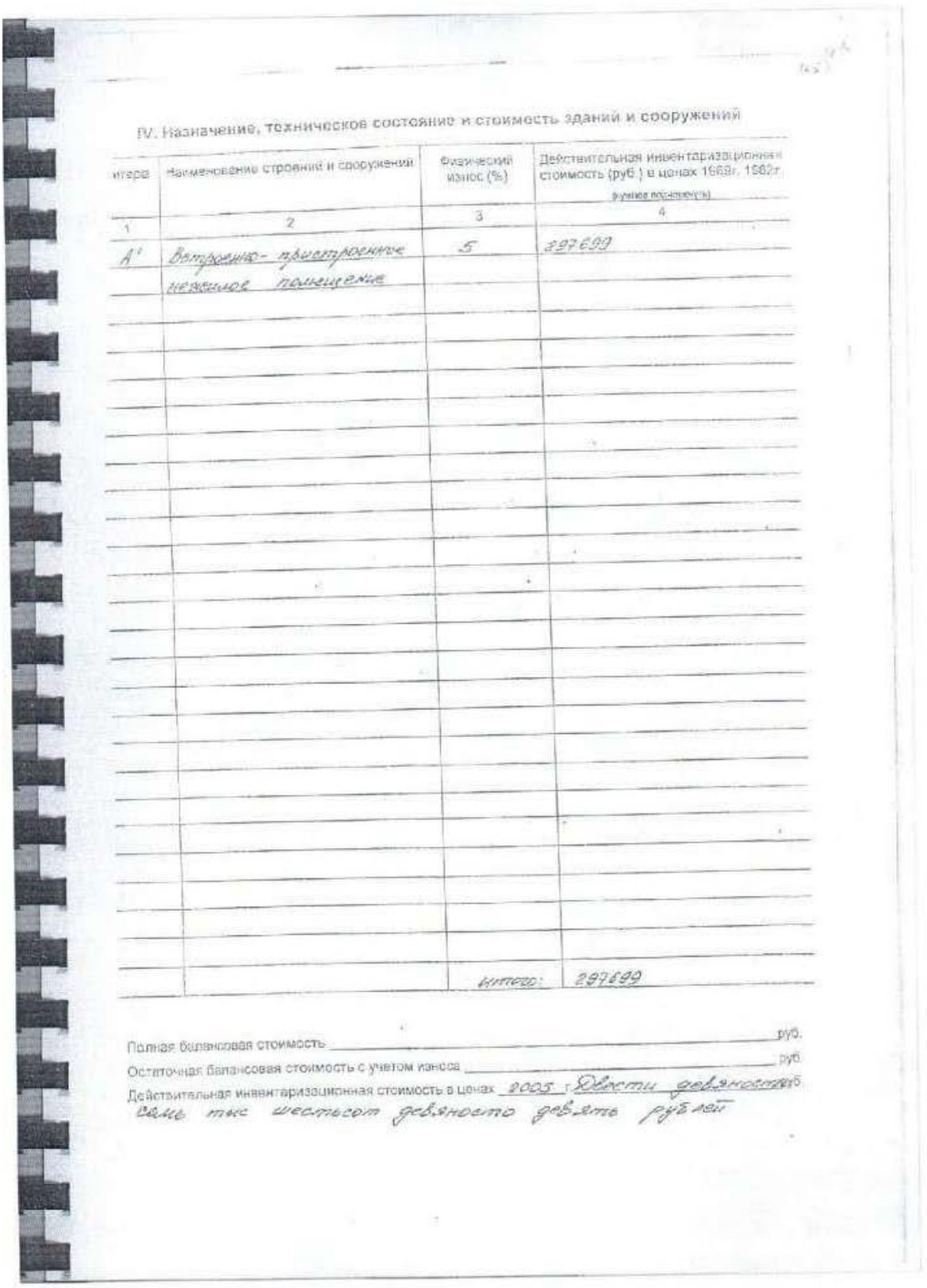
100



Экспликация к плану строения

Дата записи	Литера по плану	Этаж (начиная с подвальных и кончая мезонином)	№ помещения (квартиры, торгового, складочного и другие)	№ комнаты кухни, прихож. Коридора и т.п. по схем. Чертеж строения	Назначение частей помещения, жилая комната, конторское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, прихожая, коридор, ванная, магазин, складочное помещение и т.п.	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах): Общая полезная площадь	В том числе: Предназначенная под учреждения, канцелярию и т.п.	Жилая	Культбытового назначения	Торговая	Складочная	Производственного назначения	Служебная (подсобная)	Прочая	Высота помещения по внутреннему обмеру
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	А1			1	гардеробная	10,0							10,0		2,50
				2	кладовая	19,4							19,4		
				3	касса пересчета	14,6	14,6								
					итого:	44,0	14,6						29,4		

Техник-инвентаризатор _____ Проверил _____



IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ (%)	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.) в ценах 1969г. 1982г. (умноженная на коэффициенты)
1	2	3	4
А'	Встроенно-пристроенное нежилое помещение	5	297699
		ИТОГО:	297699

Полная балансовая стоимость _____ руб.

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2005 г. Двести девяносто семь тыс шестьсот девяносто девять рублей

Перечень прилагаемых документов:

№№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	технический паспорт		2	
2	поэтажный план	1:100	1	
3	экспликация		1	

Особые отметки:

Паспорт выдан «11» мая 2005 г.

Руководитель БТИ _____

нет Губайдуллина х.с

Приложение 12
(обязательное)
к Инструкции о проведении
учета жилищного фонда
в Российской Федерации

ЗЕЛЕНОДОЛЬСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
(наименование бюро)

Область, республика, край ТАТАРСТАН

Район

Город (др. поселение) Зеленодольск

Район города

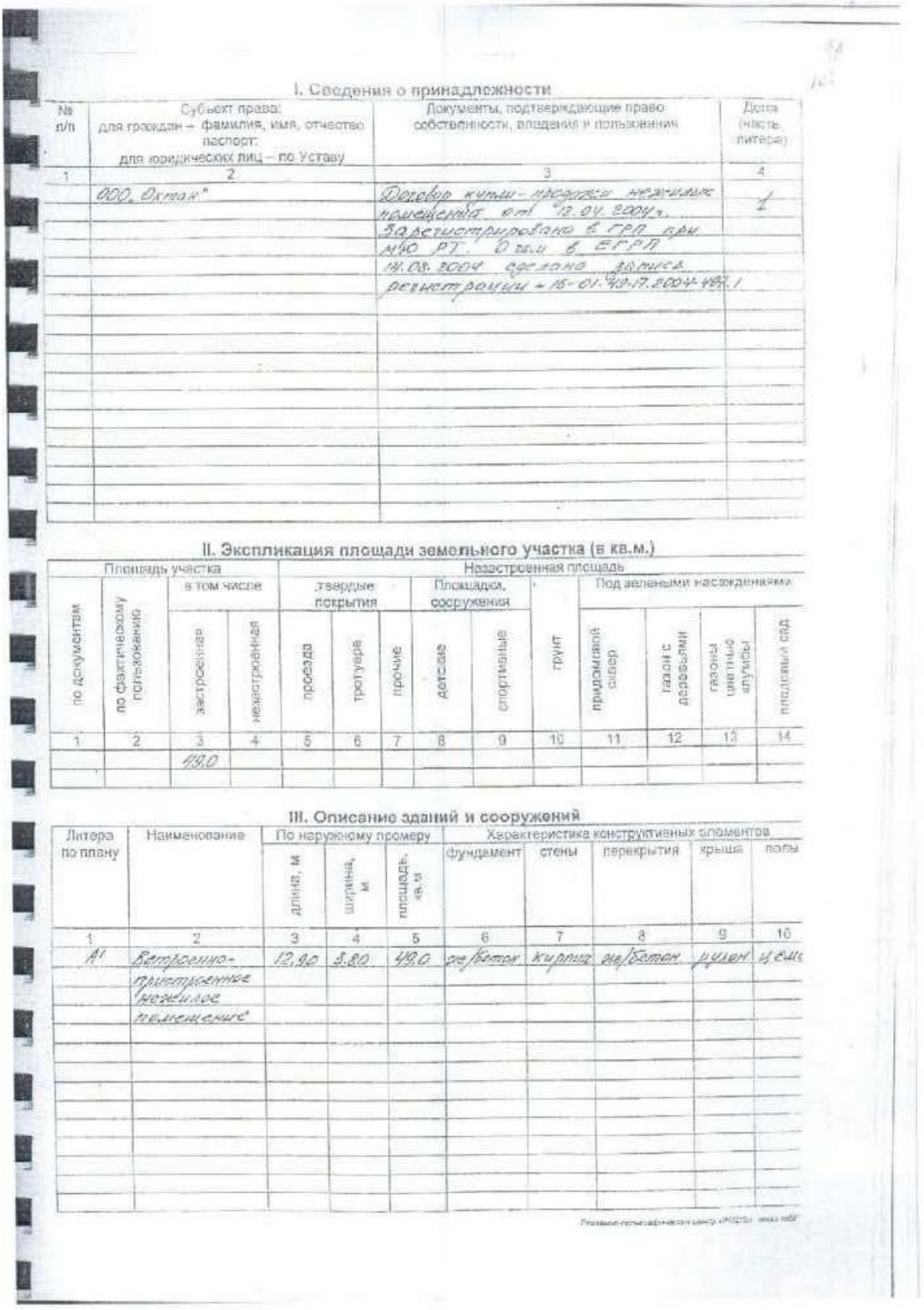
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

№ 59 по улице (пер.) Ленина (Лит. А')
(местоположение объекта учета)

Инвентарный номер	Н-251/1(г)-5-215					
Номер в реестре жилищного фонда	18	651-	1289			
Кадастровый номер	16 : 49	01 02	15	0031 :	0004 :	0039
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на «22» марта 2004 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

КОПИЯ ВЕРНА



I. Сведения о принадлежности

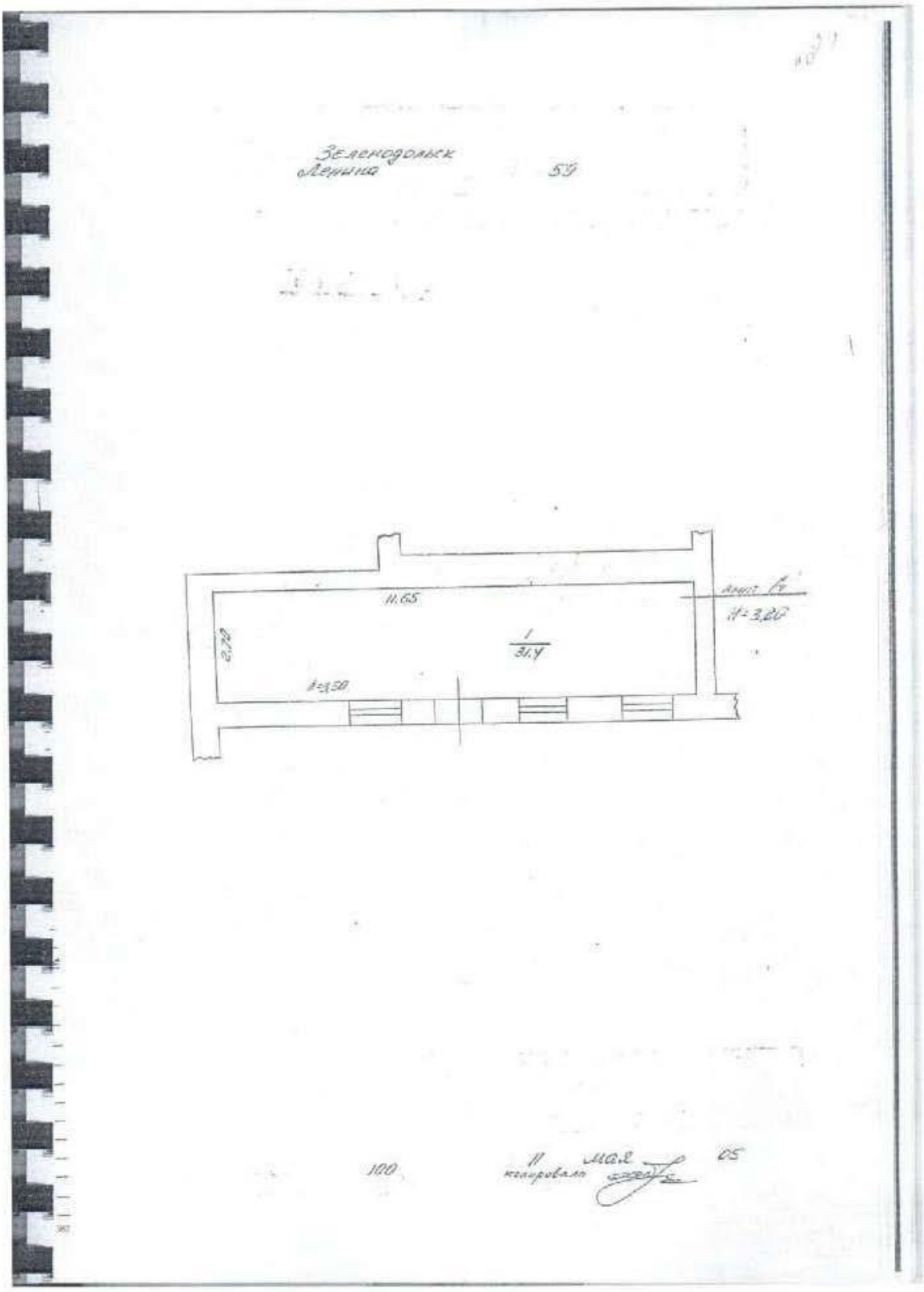
№ п/п	Субъект права: для граждан – фамилия, имя, отчество паспорт: для юридических лиц – по Уставу	Документы, подтверждающие право собственности, владения и пользования	Доля (часть, литера)
1	2	3	4
	ООО "Охтан"	Договор купли-продажи нежилых помещений от 12.04.2004 г. Зарегистрировано в ГРП при МЮ РТ. Внесено в ЕГРП 14.04.2004 сделано запись регистрации № 16-01.49-17.2004-487.1	1

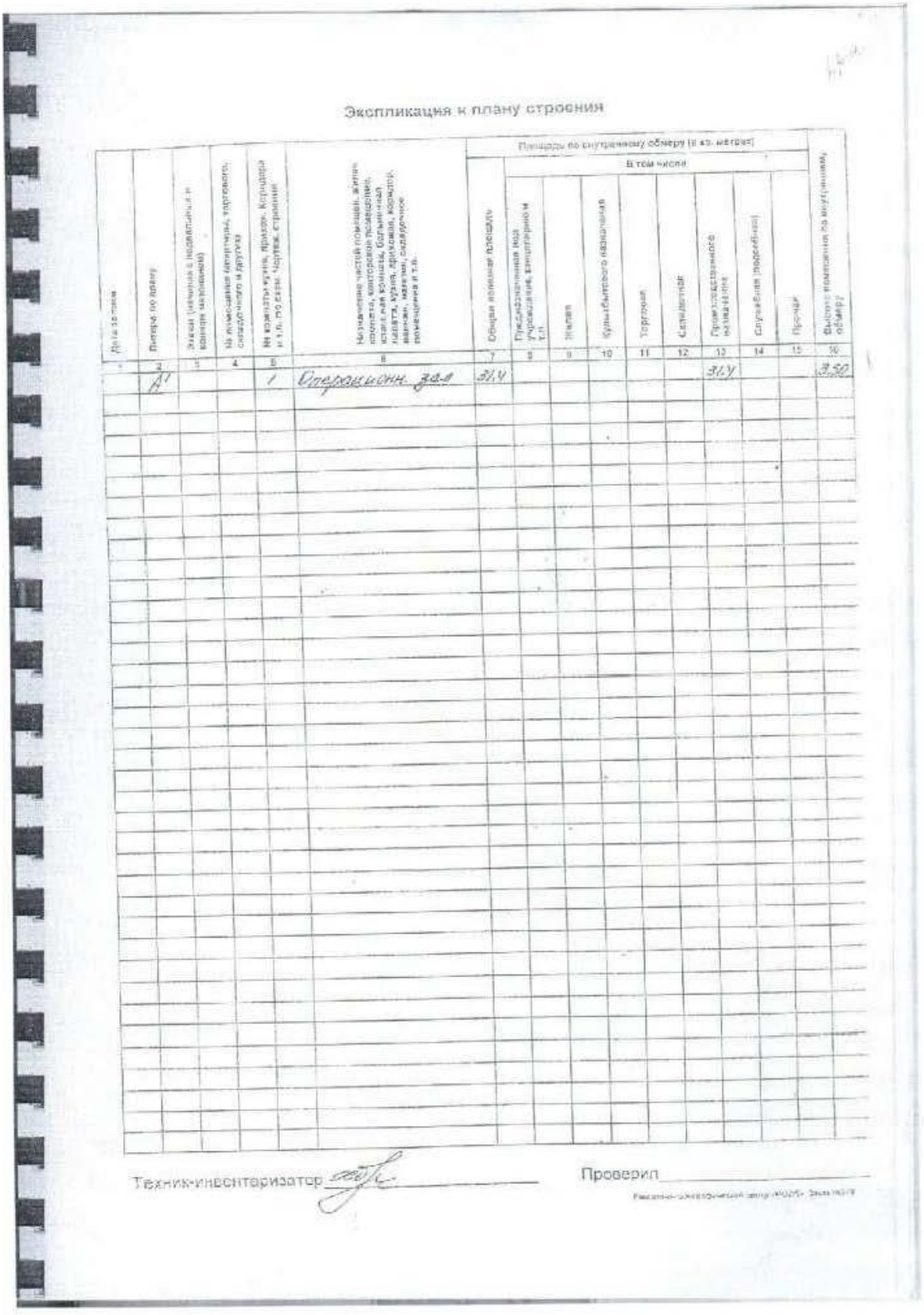
II. Экспликация площади земельного участка (в кв.м.)

Площадь участка				Незастроенная площадь								
		в том числе		твердые покрытия			Площадки, сооружения			Под зелеными насаждениями		
по документам	по фактическому пользованию	застроенная	незастроенная	проезда	тротуара	прочие	детские	спортивные	грунт	приусадеб. сквер	газон с деревьями	газоны цветные клумбы	плодовый сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
		49,0											

III. Описание зданий и сооружений

Литера по плану	Наименование	По наружному промеру			Характеристика конструктивных элементов				
		длина, м	ширина, м	площадь, кв.м	фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
А1	Встроенно-пристроенное нежилое помещение	12,90	3,80	49,0	ж/бетон	кирпич	ж/бетон	рулон	плитка


Зеленодольск
Ленина
59
11.65
2.70
1
31.4
H=3.50
H=3.20
100
11 мая
05



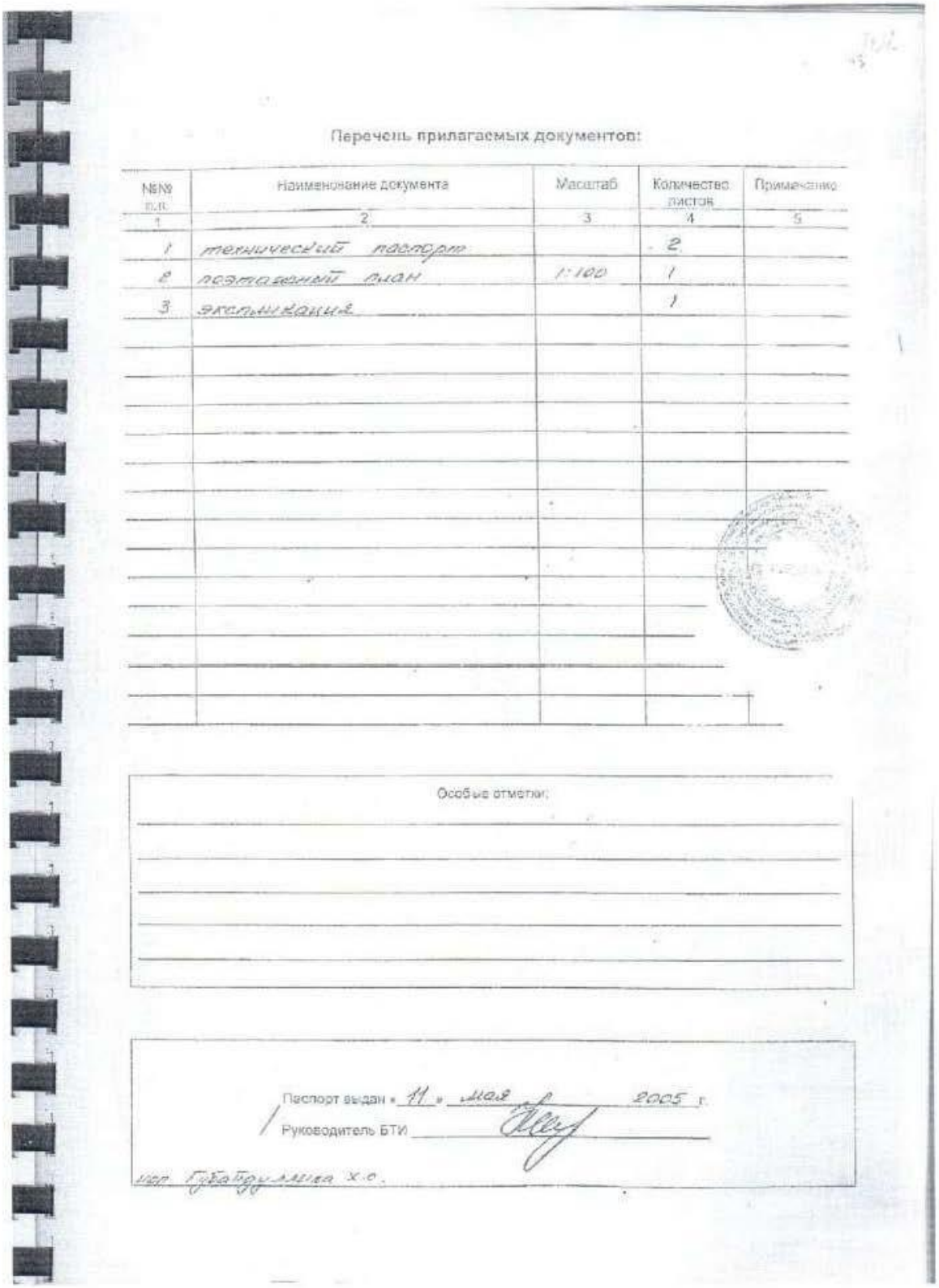
Экспликация к плану строения

Дата записи	Литера по плану	Этажи (начиная с подвальных и конкретно названных)	№ помещения (генеральн., торгового, складочного и другого)	№ комнаты кухни, прихож. Коридора и т.п. по схем. Чертеж. строения	Назначение частей помещен. жилищ. комплекта, конторское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, прихожая, коридор, ванная, магазин, складочное помещение и т.п.	Площадь по внутреннему обмеру (в кв. метрах): Общая полезная площадь	В том числе: Предназначенная под учреждение, канцелярию и т.п.	Жилая	Культбытового назначения	Торговая	Складочная	Производственного назначения	Служебная (подсобная)	Прочая	Высота помещения по внутреннему обмеру
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
	А1			1	Операционн. зал	31.4						31.4			3.50

Техник-инвентаризатор _____ Проверил _____

IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	Физический износ (%)	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.) в ценах 1969г. 1982г. (нужное подчеркнуть)
1	2	3	4
А'	Встроенно-пристроен. нежилое помещение	5	335 586



Перечень прилагаемых документов:

№№ п.п.	Наименование документа	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1	технический паспорт		2	
2	поэтажный план	1:100	1	
3	экспликация		1	

Особые отметки:

Паспорт выдан «11» мая 2005 г.

Руководитель БТИ

нач. Губайдуллина Х.С.

К обьекту оценки, расположенный по адресу: РТ, г.Казань, ул.Халитова, д.8

16-АС 264711

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "21" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 18.09.2009 №ГФБ-И-9 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 18.09.2009 №1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под здания и сооружения предприятия, общая площадь 4793 кв. м.
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, р-н Советский, ул.Халитова

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:050203:235

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/301/2009-325

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

Регистратор Тагирова С. В.

м.п. (подпись)

КОПИЯ ВЕРНА

Серия 16-АС 264711

16-АС 264268

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "07" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.09.2009 №ТФБ-И-7 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения предприятия, общая площадь 18917 кв. м,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань,р-н Советский, ул.Халитова

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:050203:236

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/317/2009-111

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

Регистратор Кудряшова С. Р.

м.п. (подпись)

Серия 16-АС 264268

16-АС 264211

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "08" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.09.2009 №ТФБ-И-7 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения предприятия, общая площадь 6764 кв. м,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, р-н Советский, ул.Халитова

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:050203:237

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/317/2009-117

16-АС 264211

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

Регистратор Бикчурина Л. А.

М.П. (подпись)

КОПИЯ ВЕРНА

Серия 16-АС 264211



16-АС 264172

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Свидетельство

о государственной регистрации права

Дата выдачи: "07" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.09.2009 №ТФБ-И-7 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения предприятия, общая площадь 3711 кв. м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань,р-н Советский, ул.Халитова

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:050203:239

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/317/2009-114

16-АС 264172

Регистратор Кувагина Л.В.

м.п. (подпись)

КОПИЯ ВЕРНА

Серия 16-АС 264172

16-АС 264250

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "07" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.09.2009 №ТФБ-И-7 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения предприятия, общая площадь 3487 кв. м.,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, р-н Советский, ул.Халитова

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:050203:240

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/280/2009-342

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

Регистратор Тагирова С.В. (подпись)

м.п.

КОПИЯ ВЕРНА

Серия 16-АС 264250

16-АС 264166

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "07" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.09.2009 №ТФБ-И-7 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под здания и сооружения предприятия, общая площадь 2096 кв. м,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, р-н Советский, ул Халитова

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:050203:241

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/280/2009-344

264166 16-АС

Регистратор Кулагина Л. В.

м.п. (подпись)

КОПИЯ ВЕРНА

Серия 16-АС 264166



16-АС 264085

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "05" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.09.2009 №ТФБ-И-7 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения предприятия, общая площадь 2008 кв. м.
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань,р-н Советский, ул.Халитова

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:050203:242

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "02" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/317/2009-116

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

Регистратор Трифонова И. А.

м.п. (подпись)

КОПИЯ ВЕРНА

Серия 16-АС 264085

16-АС 264247

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "07" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.09.2009 №ТФБ-И-7 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под здания и сооружения предприятия, общая площадь 1759 кв. м,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, р-н Советский, ул. Халитова

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:050203:243

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

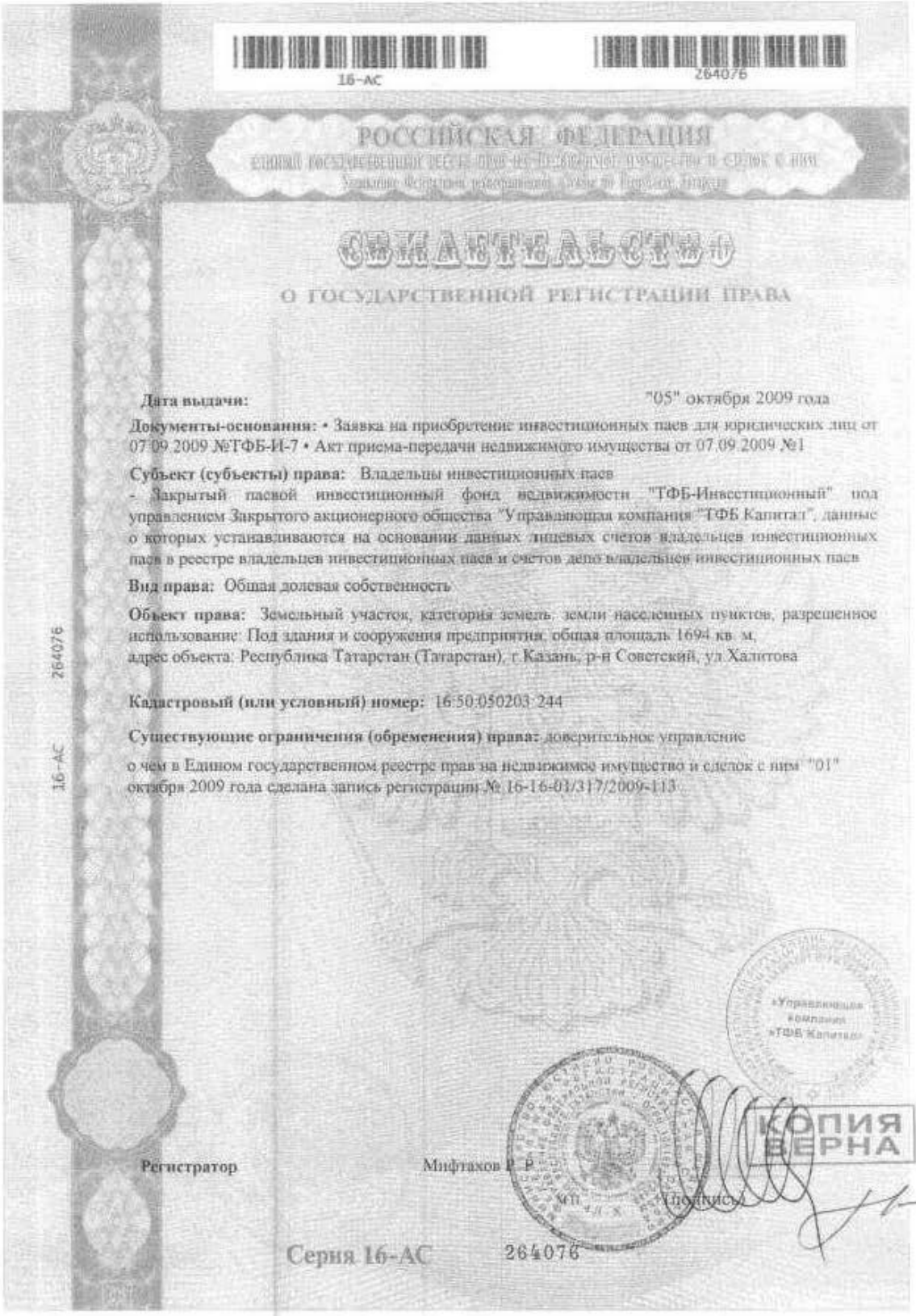
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/317/2009-125

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

Регистратор Тагирова С.В. (подпись)

Серия 16-АС 264247

КОПИЯ ВЕРНА



16-АС 264076

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "05" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.09.2009 №ТФБ-И-7 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под здания и сооружения предприятия, общая площадь 1694 кв. м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, р-н Советский, ул.Халитова

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:050203:244

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/317/2009-113

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

Регистратор Мифтахов Р. Р. (подпись)

Серия 16-АС 264076



16-АС 264269

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "07" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.09.2009 №ТФБ-И-7 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ-Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения предприятия, общая площадь 386 кв. м,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, р-н Советский, ул.Халитова

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:050203:245

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/317/2009-115

Регистратор Кудряшова С. Р

м.п. (подпись)

КОПИЯ ВЕРНА

Серия 16-АС 264269

16-АС 264251

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "07" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.09.2009 №ТФБ-И-7 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под здания и сооружения предприятия, общая площадь 3565 кв. м,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, р-н Советский, ул.Халитова

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:050203:246

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/317/2009-118

16-АС 264251

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

Регистратор Тагирова С. В. (подпись)

КОПИЯ ВЕРНА

Серия 16-АС 264251



16-АС 264109

16-АС 264109

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "06" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.09.2009 №ТФБ-И-7 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
• Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под здания и сооружения предприятия, общая площадь 994 кв. м,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, р-н Советский, ул.Халитова

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:050203:247

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/317/2009-126

Регистратор Мифтахов Р. Р.

(подпись)

КОПИЯ ВЕРНА

Серия 16-АС 264109



16-АС 264070

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "05" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.09.2009 №ТФБ-И-7 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под здания и сооружения предприятия, общая площадь 587 кв. м.
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, р-н Советский, ул.Халитова

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:050203:249

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/317/2009-112

Регистратор Мифтахов Р. Р.

М.П. (подпись)

КОПИЯ ВЕРНА

Серия 16-АС 264070



16-АС 264200

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "08" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.09.2009 №ТФБ-И-7 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под здания и сооружения предприятия, общая площадь 644 кв. м.
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, р-н Советский, ул.Халитова

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:050203:248

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/280/2009-341

Регистратор Бикчурина Л.А. (подпись)

М.П.

Серия 16-АС 264200

КОПИЯ ВЕРНА



16-АС 264200

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "08" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.09.2009 №ТФБ-И-7 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №1

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Под здания и сооружения предприятия, общая площадь 644 кв. м.
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, р-н Советский, ул.Халитова

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:050203:248

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/280/2009-341

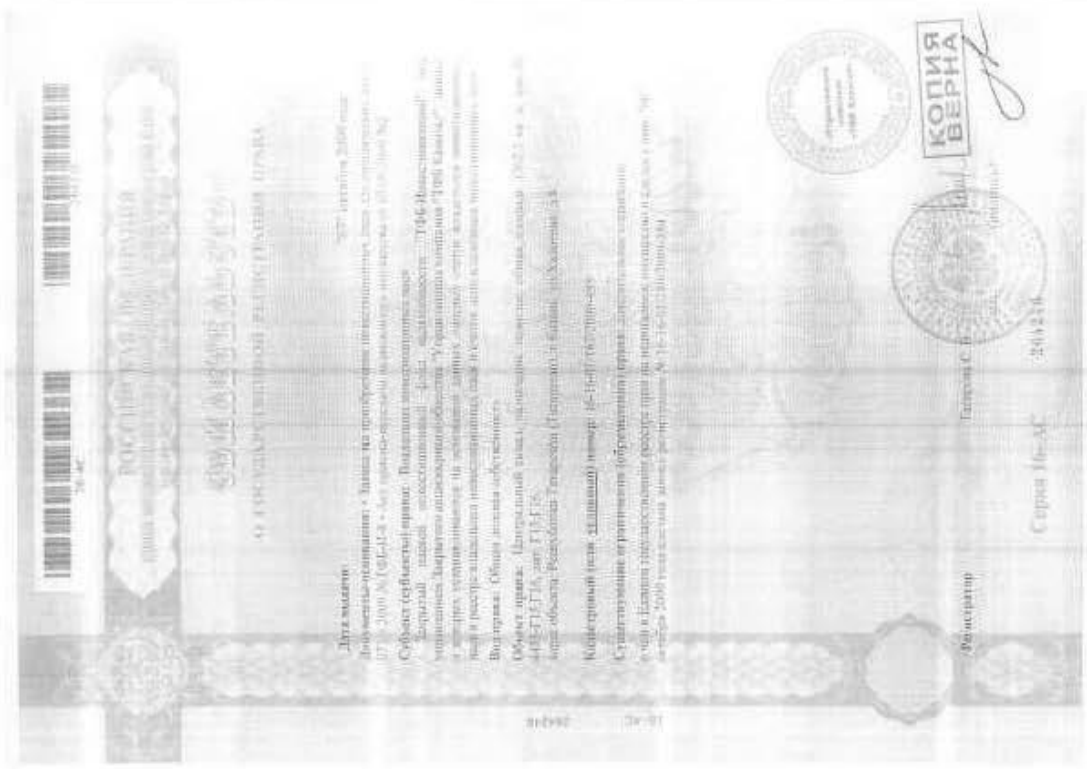
Регистратор Бикчурина Л.А.

М.П. (подпись)

КОПИЯ ВЕРНА

Серия 16-АС 264200





16-АС

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "06" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.09.2009 №ТФБ-И-8 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", записи о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Склад 6, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 780 кв. м, инв. № 4435-Г4, лит. Г4,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Халитова, д.8

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/173/2009-488

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/280/2009-383

264136

16-АС

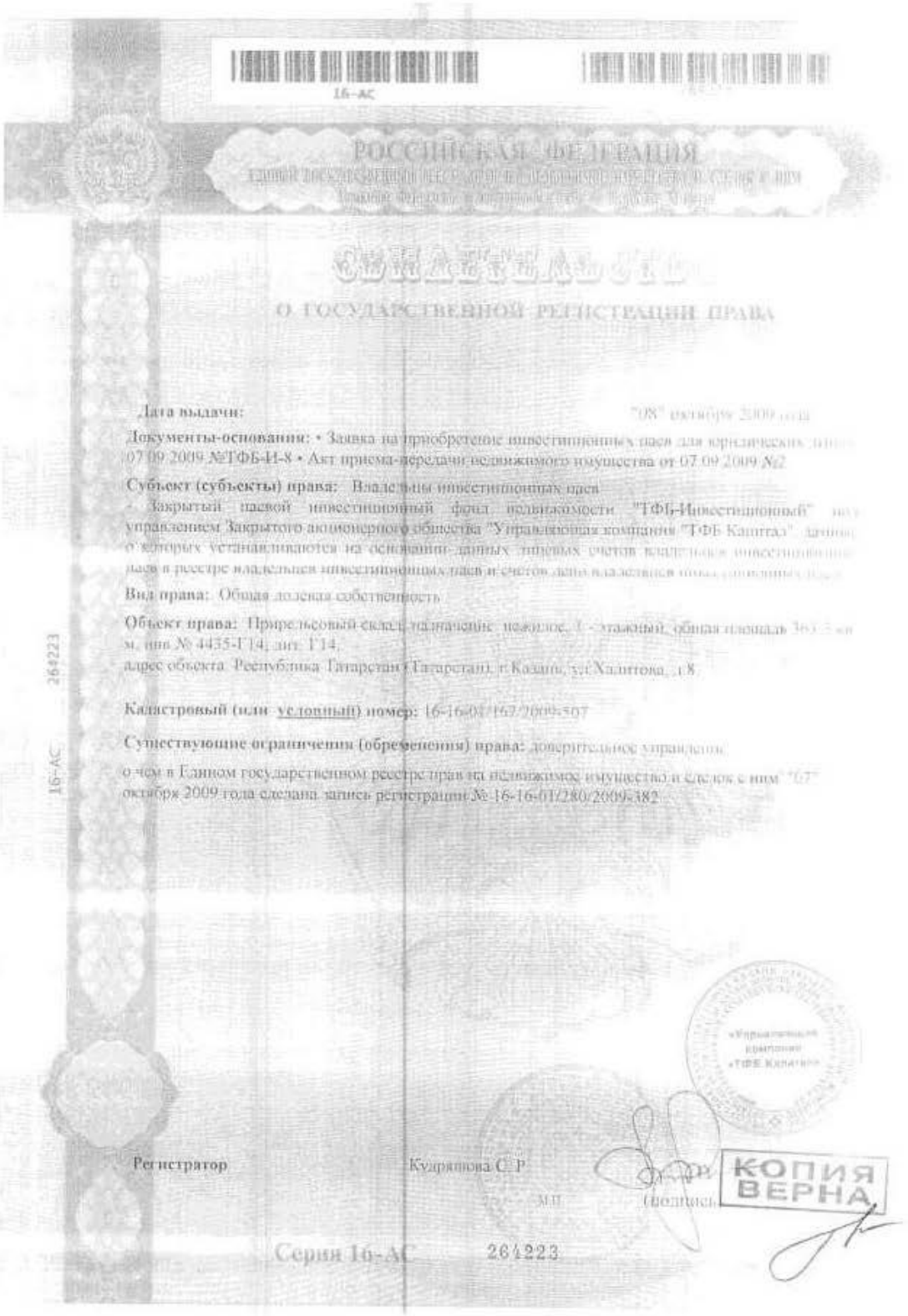
«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

Регистратор Трифонова И. А.

М.П. (подпись)

КОПИЯ ВЕРНА

Серия 16-АС 264136



16-АС

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "08" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц 07.09.2009 №ТФБ-И-8 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Прирельсовый склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 363,2 кв.м, инв.№ 4435-Г14, лит. Г14,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Халитова, д.8

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/167/2009-507

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/280/2009-382

Регистратор Кудрявцева С. Р.

М.П. (подпись)

КОПИЯ ВЕРНА

Серия 16-АС 264223

264223 16-АС

16-АС

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "09" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.09.2009 №ТФБ-И-8 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", о которых установлено на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Приемосдовый склад, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 271,1 кв. м, инв.№ 4435-Г13, лит. Г13,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Халитова, д.8

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/167/2009-396

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/280/2009-383

Регистратор Кузьмина Л.В. (подпись)

Серия 16-АС 264309

264309 16-АС

КОПИЯ ВЕРНА



16-АС

264156

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "07" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц 07.09.2009 №ТФБ-И-8 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание склада 5, назначение: нежилое, 1 - этажное, общая площадь 251,8 кв. м, инв.№ 4435-Г2,Г3, лит. Г2,Г3,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Халитова, д.8

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/173/2009-287

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

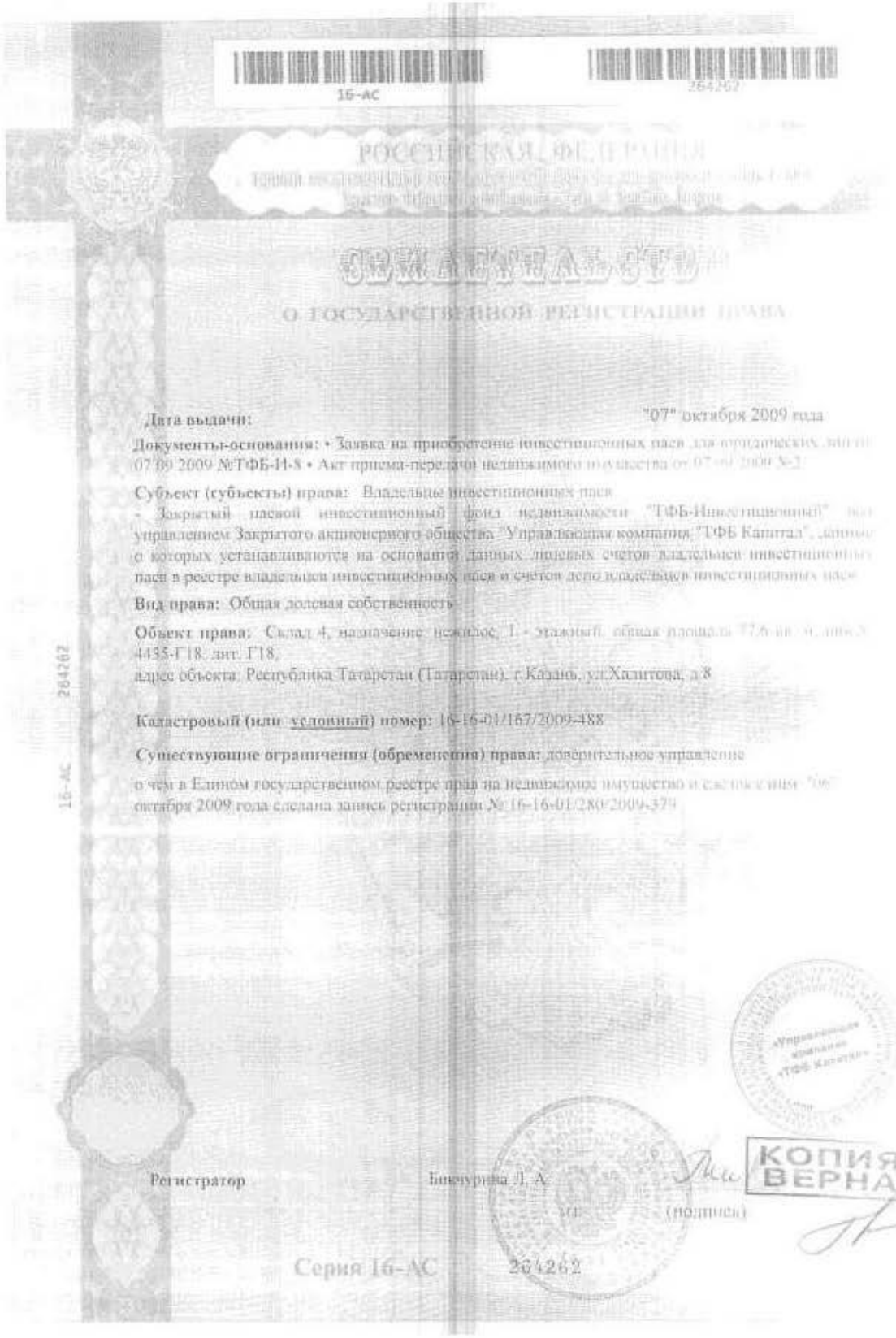
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/280/2009-380

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

Регистратор Мифтахов В.Р.

КОПИЯ ВЕРНА

Серия 16-АС 264156



16-АС 264262

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

[illegible]

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "07" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.09.2009 №ТФБ-И-8 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Склад 4, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 77,6 кв. м, лит. А 4435-Г18, лит. Г18,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Халитова, д.8

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/167/2009-488

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/280/2009-379

264262 16-АС

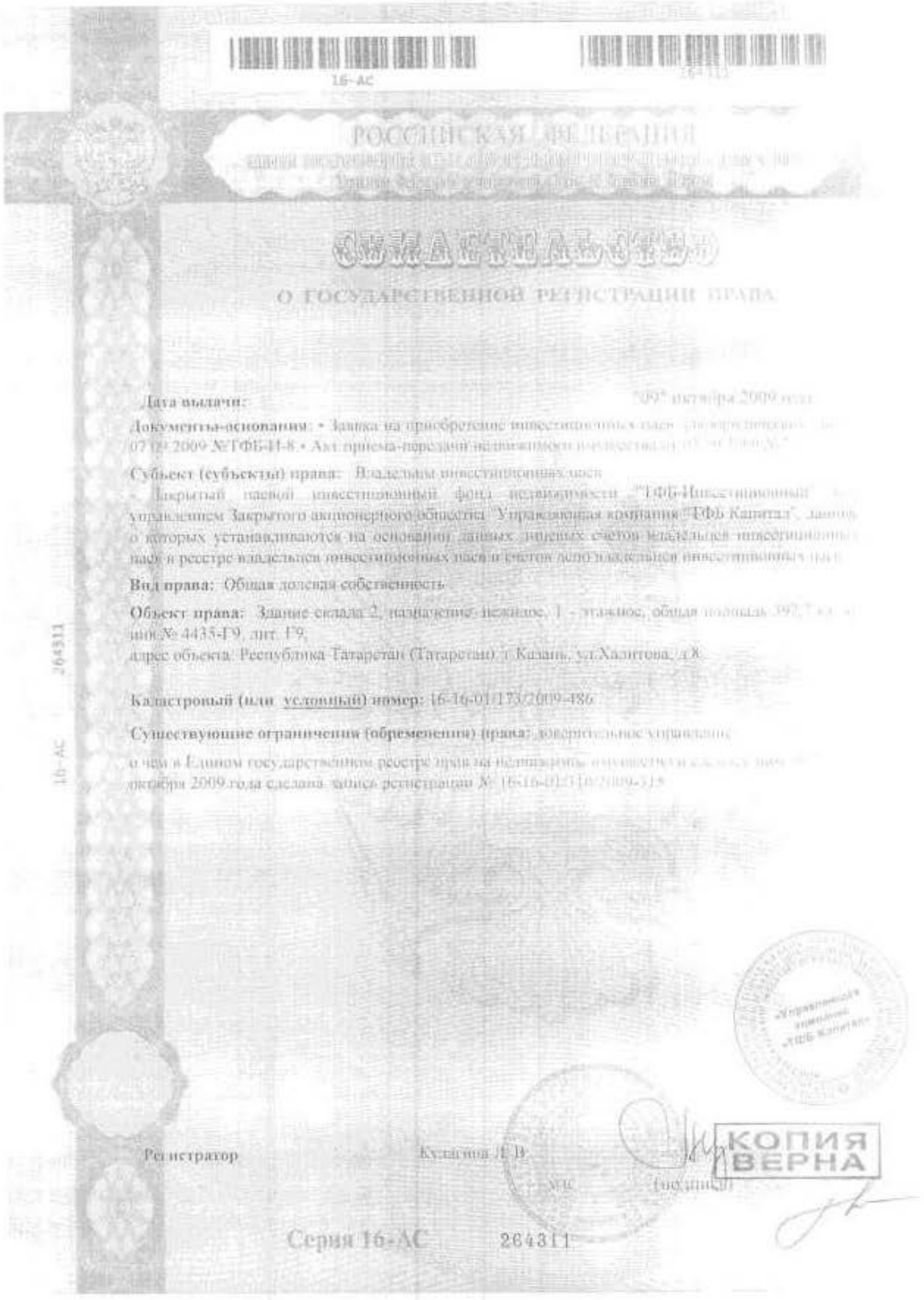
«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

Регистратор Бикчурина Л. А.

(подпись)

КОПИЯ ВЕРНА

Серия 16-АС 264262



16-АС 264311

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

[illegible]

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "09" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев [illegible] 07.09.2009 №ТФБ-И-8 • Акт приема-передачи недвижимого имущества [illegible]

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
• Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" [illegible] управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание склада 2, назначение: нежилое, 1 - этажное, общая площадь 397,7 кв. м, инв.№ 4435-Г9, лит. Г9,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Халитова, д.8

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/173/2009-486

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок [illegible] октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/[illegible]

Регистратор Кулагина Л.В.

МП (подпись)

КОПИЯ ВЕРНА

Серия 16-АС 264311



16-АС

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "07" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.09.2009 №ТФБ-И-8 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание склада 1, назначение: нежилое, 2 - этажное, общая площадь 230 кв. м, инв. № 4435-Г7, лит. Г7,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Халитова, д. 8

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/173/2009-485

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/310/2009-314

264261

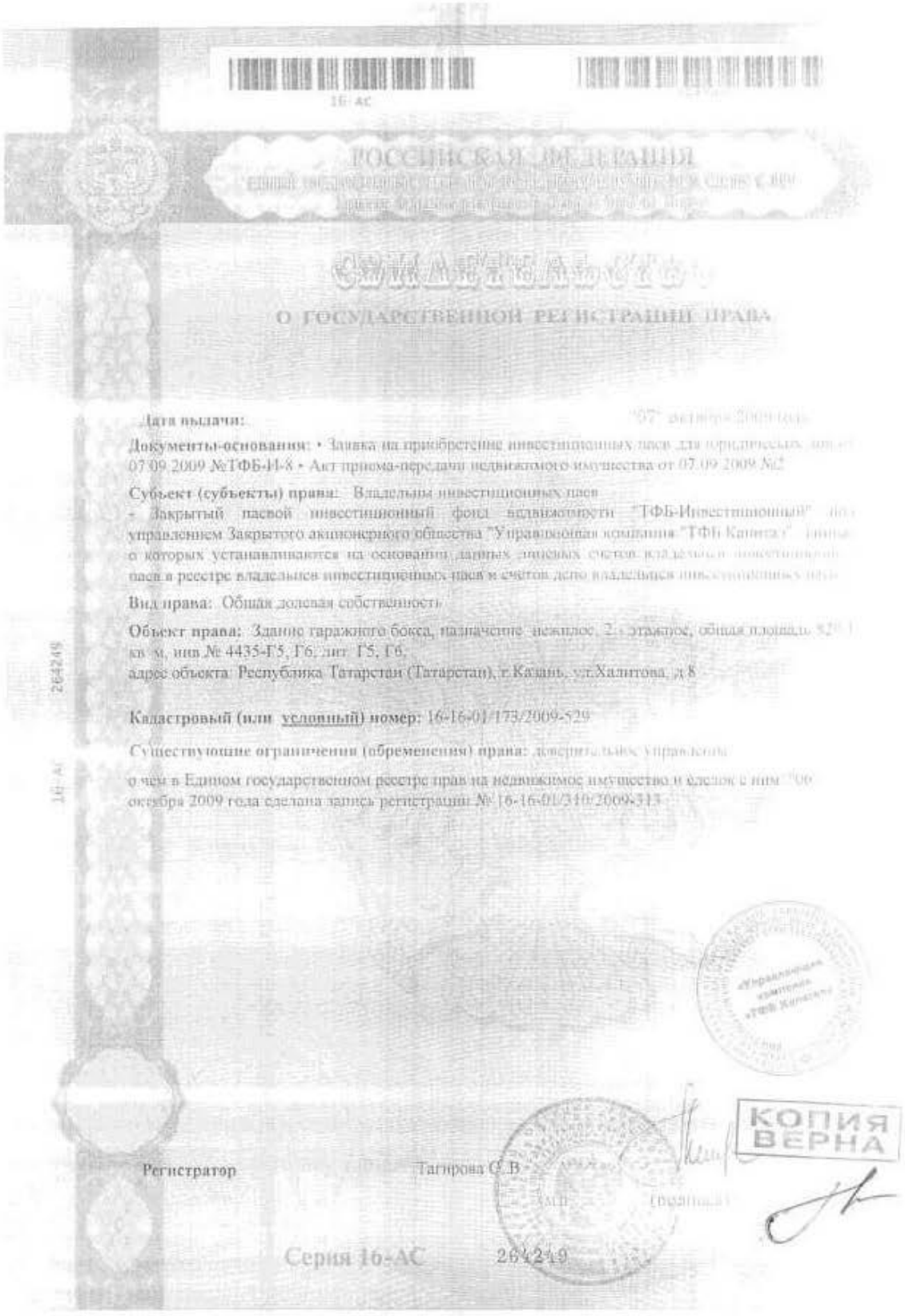
16-АС

Регистратор Биктурина Л.А.

М.П. (подпись)

КОПИЯ ВЕРНА

Серия 16-АС 264261



16-АС

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "07" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.09.2009 №ТФБ-И-8 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", лицевые счета, о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание гаражного бокса, назначение: нежилое, 2-х этажное, общая площадь 529,1 кв. м, инв.№ 4435-Г5, Г6, лит. Г5, Г6,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Халитова, д.8

Квадратный (или условный) номер: 16-16-01/173/2009-529

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/310/2009-313

264249

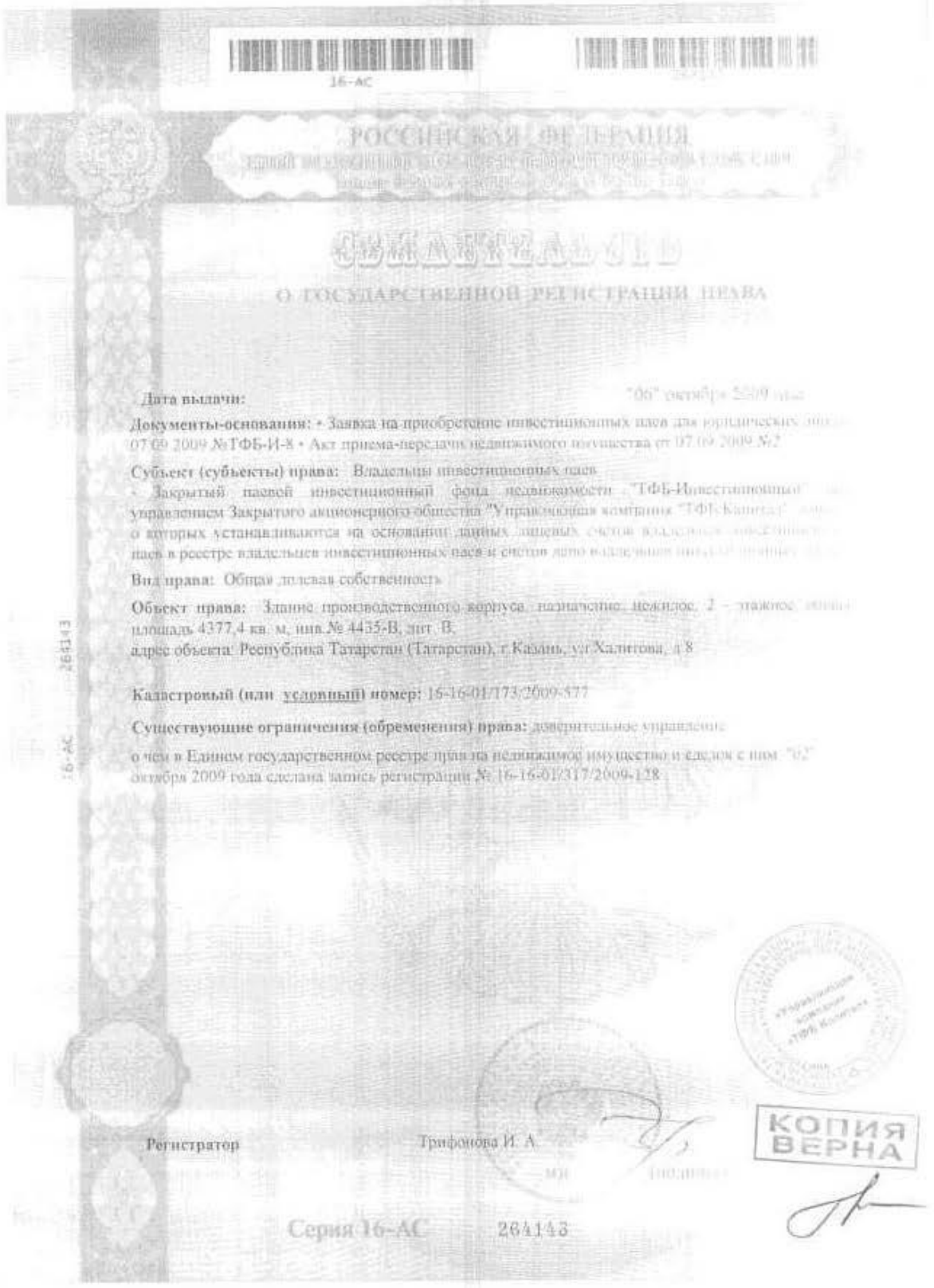
16-АС

Регистратор Тагирова О.В.

(подпись)

КОПИЯ ВЕРНА

Серия 16-АС 264249



16-АС

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "06" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц 07.09.2009 №ТФБ-И-8 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" управляющим Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ-Капитал", о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 - этажное, общая площадь 4377,4 кв. м, инв.№ 4435-В, лит. В,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Халитова, д.8

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/173/2009-577

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/317/2009-128

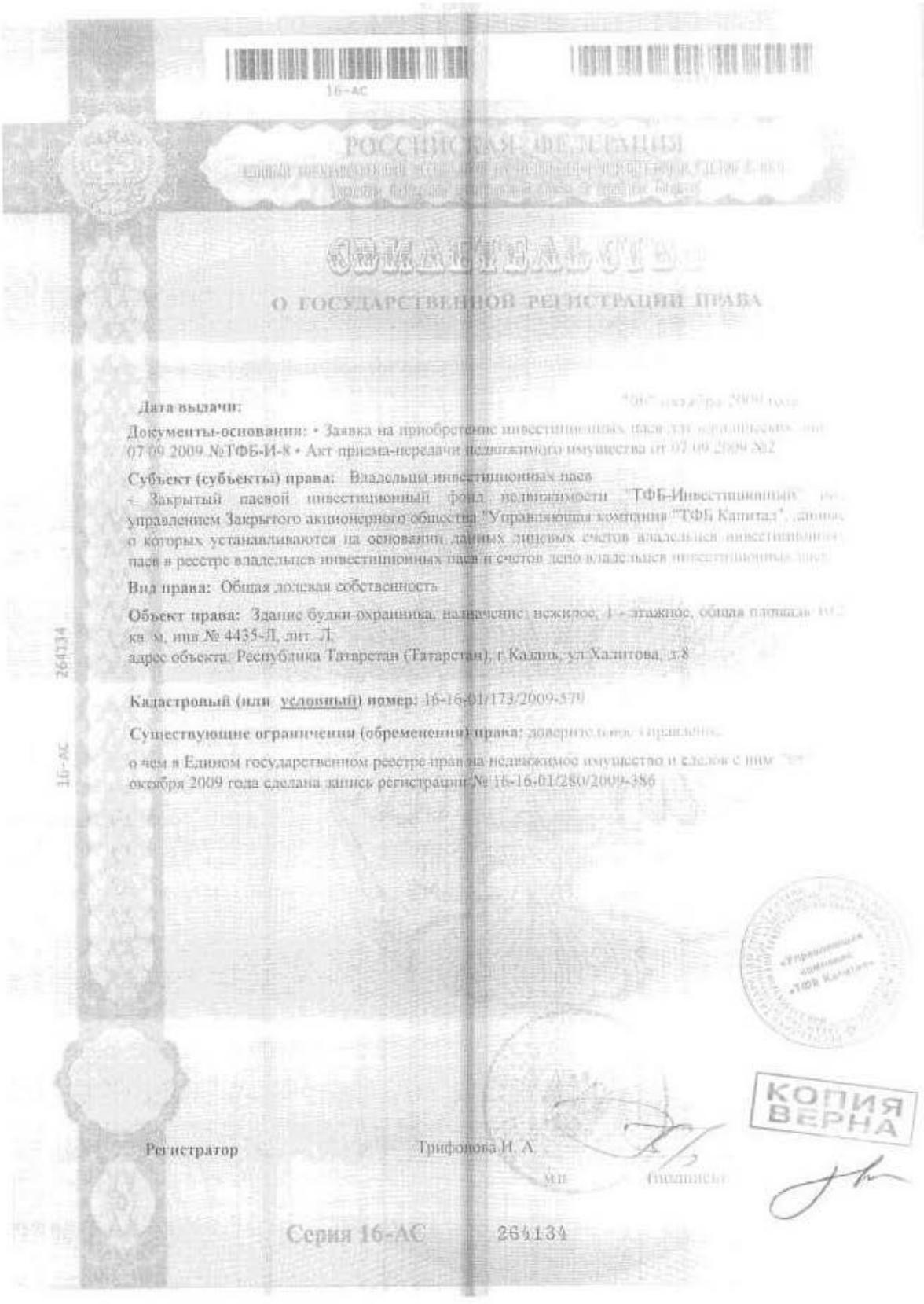
Регистратор Трифонова И. А.

М.П.

Серия 16-АС 264143

264143 16-АС

КОПИЯ ВЕРНА



16-АС

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 07.09.2009 №ТФБ-И-8 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание будки охранника, назначение: нежилое, 1 - этажное, общая площадь [illegible] кв. м, инв.№ 4435-Л, лит. Л
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Халитова, д.8

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/173/2009-579

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30 сентября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/280/2009-386

264134

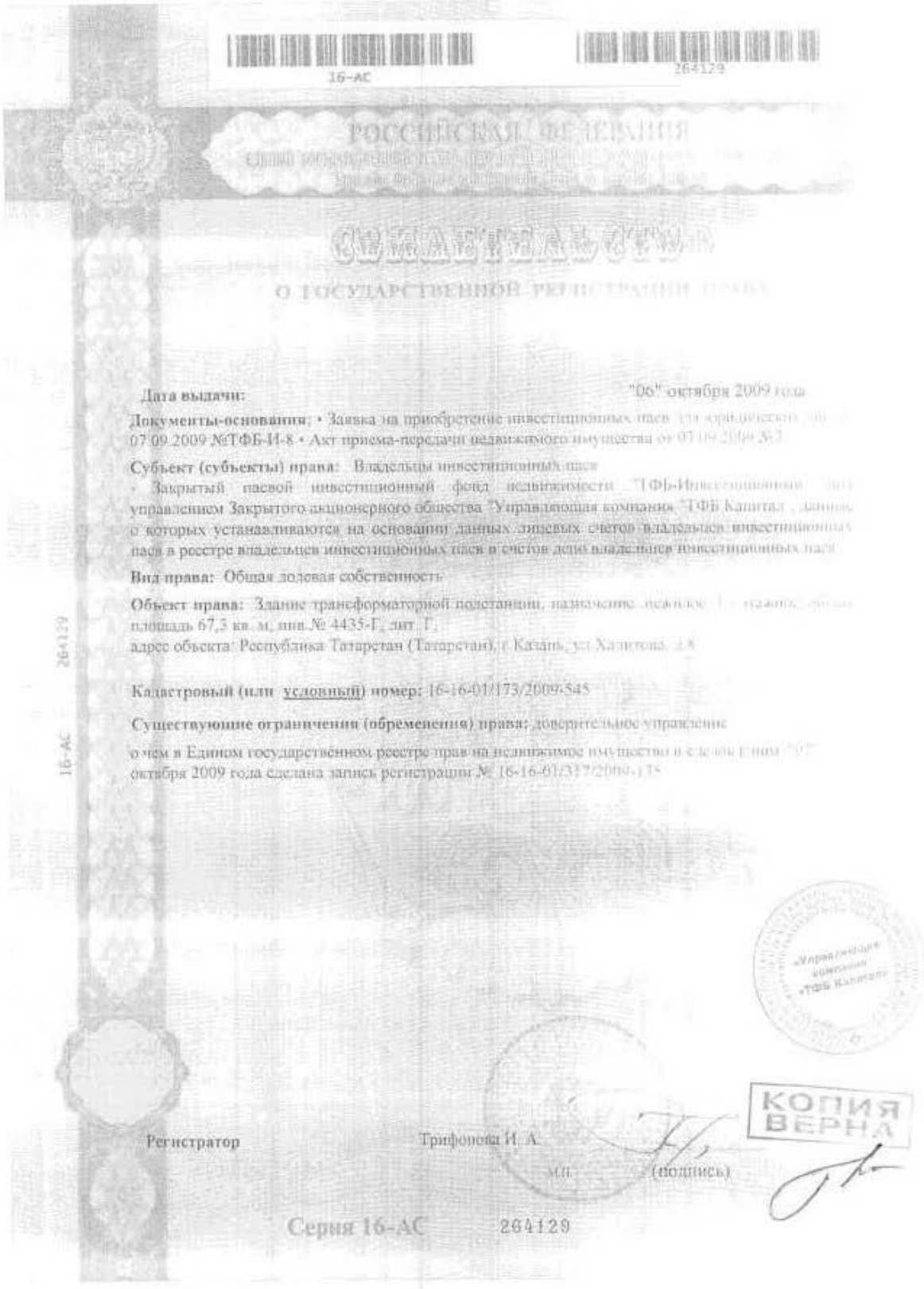
16-АС

Регистратор Трифонова И. А.

М.П. Подпись

КОПИЯ ВЕРНА

Серия 16-АС 264134



16-АС 264129

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "06" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц 07.09.2009 №ТФБ-И-8 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №3

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционные паи" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание трансформаторной подстанции, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 67,3 кв. м, инв.№ 4435-Г, лит. Г,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Халитова, д.8

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/173/2009-545

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06 октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/317/2009-178

Регистратор Трифонова И. А.

М.П. (подпись)

Серия 16-АС 264129

КОПИЯ ВЕРНА

16-АС

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц 07.09.2009 №ТФБ-И-8 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание электрокарного участка, назначение: нежилое, 2 - этажное, общая площадь 323,5 кв. м, инв.№ 4435-Е, лит. Е
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Халитова, д.8

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/173/2009-528

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" октября 2009 года сделана запись регистрации №: 16-16-01/317/2009-133

264264

16-АС

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

Регистратор Кудрявцева С. Р.
м.п. (подпись)

Серия 16-АС 264264

16-АС 264244

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "07" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.09.2009 №ТФБ-И-8 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ-Капитал", о которых устанавливаются на основании данных паевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание склада готовой продукции, назначение: нежилое, 1 - этажное, общая площадь 622,6 кв. м, инв.№ 4435-Г11,Г12, лит. Г11,Г12,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Халитова, д.8

264244 16-АС

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/173/2009-526

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

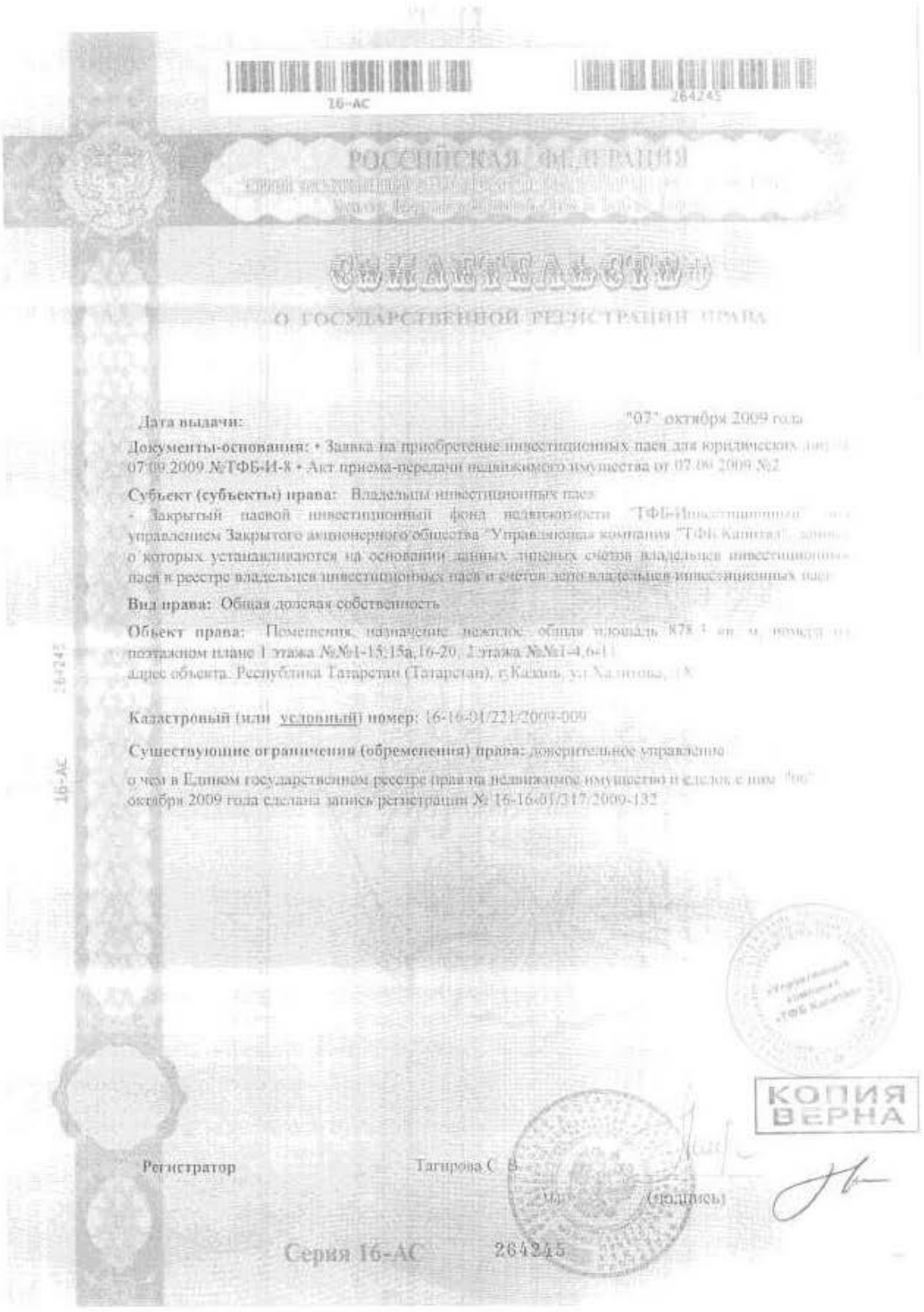
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/280/2009-365

Управляющая компания "ТФБ-Капитал"

КОПИЯ ВЕРНА

Регистратор Татарова С.В. (подпись)

Серия 16-АС 264244



16-АС 264245

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "07" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц 07.09.2009 №ТФБ-И-8 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", записи о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 878,1 кв. м, номера на поэтажном плане 1 этажа №№1-15,15а,16-20, 2 этажа №№1-4,6-11
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Халитова, 18

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/221/2009-009

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/317/2009-132

КОПИЯ ВЕРНА

Регистратор Тагирова С.Б. (подпись)

Серия 16-АС 264245

16-АС

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Дата выдачи: "08" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от юридических лиц 07.09.2009 №ТФБ-И-8 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1814 кв. м, номера на поэтажном плане 1 этажа №№21-28, 2 этажа №№12-26,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Халитова, д.8

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/221/2009-010

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/317/2009-131

264210

16-АС

Управляющая компания "ТФБ Капитал"

КОПИЯ ВЕРНА

Регистратор Бикмурзина Л.А.

м.п. (подпись)

Серия 16-АС 264210

16-АС 264164

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "07" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.09.2009 №ТФБ-И-8 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание очистных сооружений, назначение: нежилое, 1 - этажное, количество этажей: 1, общая площадь 1325,8 кв. м, инв.№ 4435-И,Г1, лит: И,Г1
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Халитова, д.8

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/173/2009-578

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07 октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/317/2009-150

Регистратор Кузагина Л.В.

м.п. (подпись)

КОПИЯ ВЕРНА

Серия 16-АС 264164

16-АС

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц 07.09.2009 №ТФБ-И-8 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Склад 3, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 112,6 кв. м, инв. № 4455-Г17, лит. Г17,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Халитова, д.8

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/167/2009-306

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 7 октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/280/2009-385

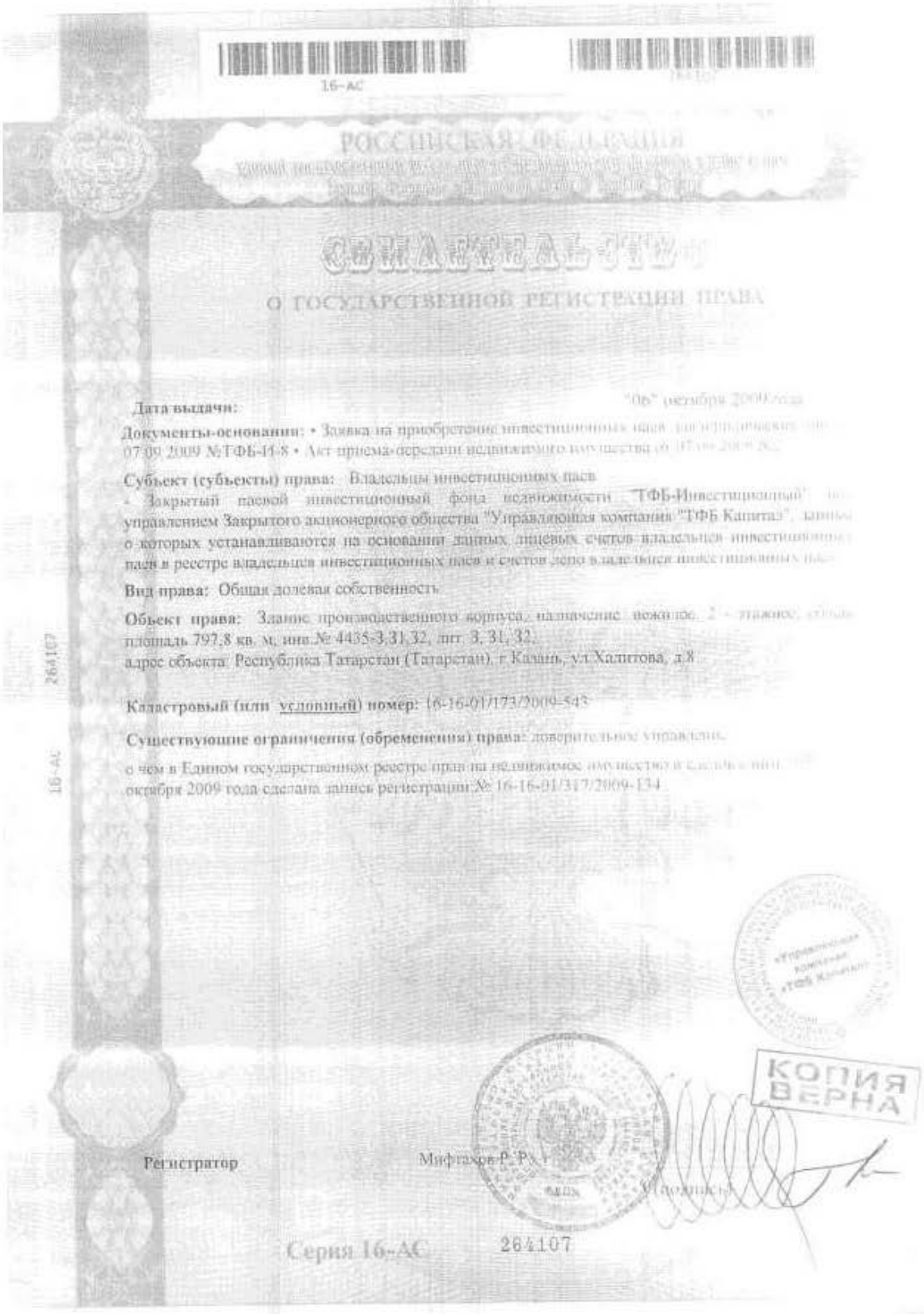
264151

16-АС

КОПИЯ ВЕРНА

Регистратор Мифтахов Т.Р. (подпись)

Серия 16-АС 264151



16-АС

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "06" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев от 07.09.2009 №ТФБ-И-8 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 г.

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание производственного корпуса, назначение: нежилое, 2 - этажное, общая площадь 797,8 кв. м, инв.№ 4435-3,31,32, лит. 3, 31, 32,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Халитова, д.8

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/173/2009-543

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06 октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/317/2009-134

264107

16-АС

КОПИЯ ВЕРНА

Регистратор Мифтахов Р.Р.

Серия 16-АС 264107

16-АС

264135

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "06" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц 07.09.2009 №ТФБ-И-8 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание столярной мастерской, назначение: нежилое, 2 - этажное, общая площадь 225,5 кв. м, инв.№ 4435-Д, лит. Д,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Халитова, д.9

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/173/2009-527

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/310/2009-312

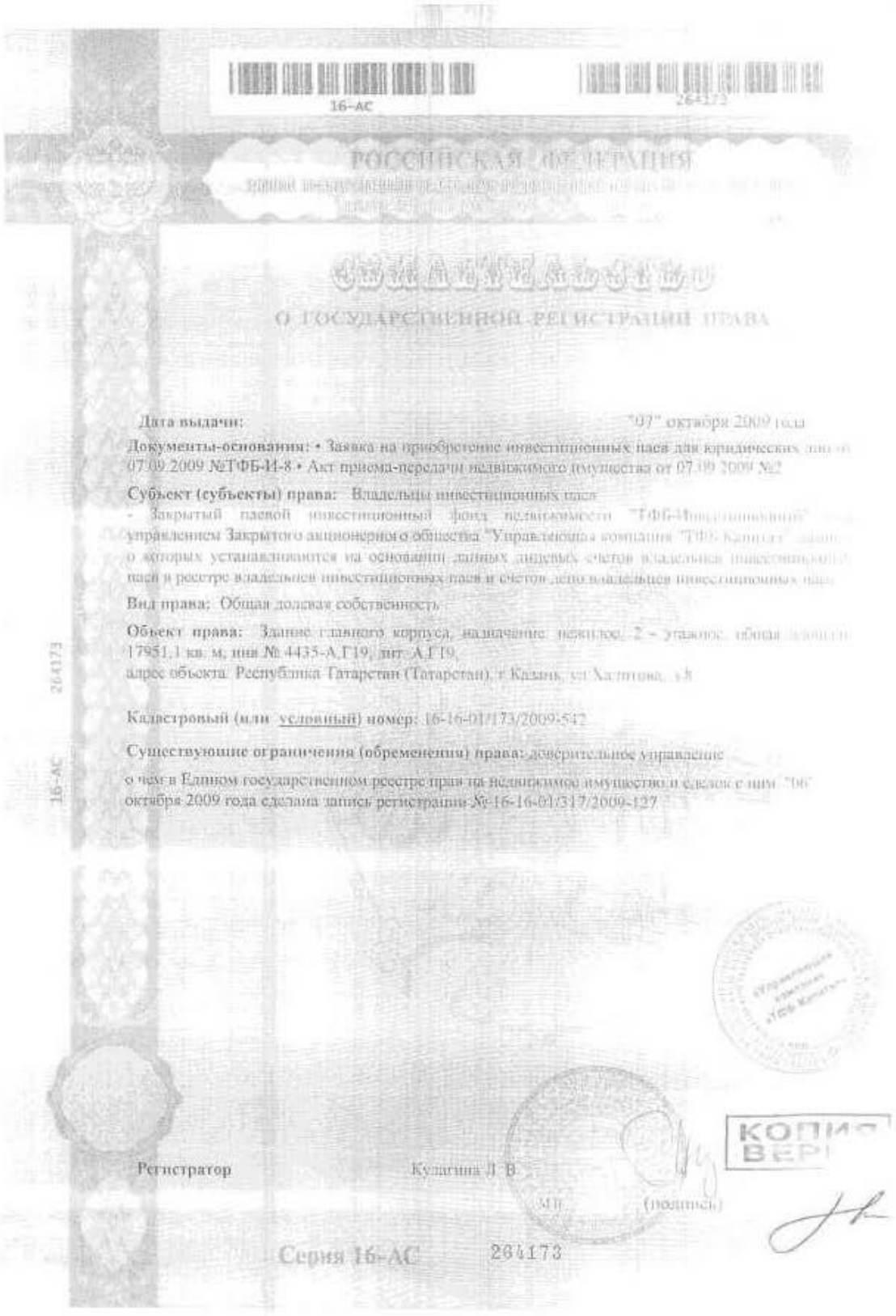
16-АС 264135

КОПИЯ ВЕРНА

Регистратор Трифонова И. А.

м.п. (подпись)

Серия 16-АС 264135



16-АС

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "07" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.09.2009 №ТФБ-И-8 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ-Капитал", записи о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание главного корпуса, назначение: нежилое, 2 - этажное, общая площадь 17951,1 кв. м, инв № 4435-А,Г19, лит. А,Г19

адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Халитова, д.8

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/173/2009-542

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" октября 2009 года сделана запись регистрации №16-16-01/317/2009-127

264173

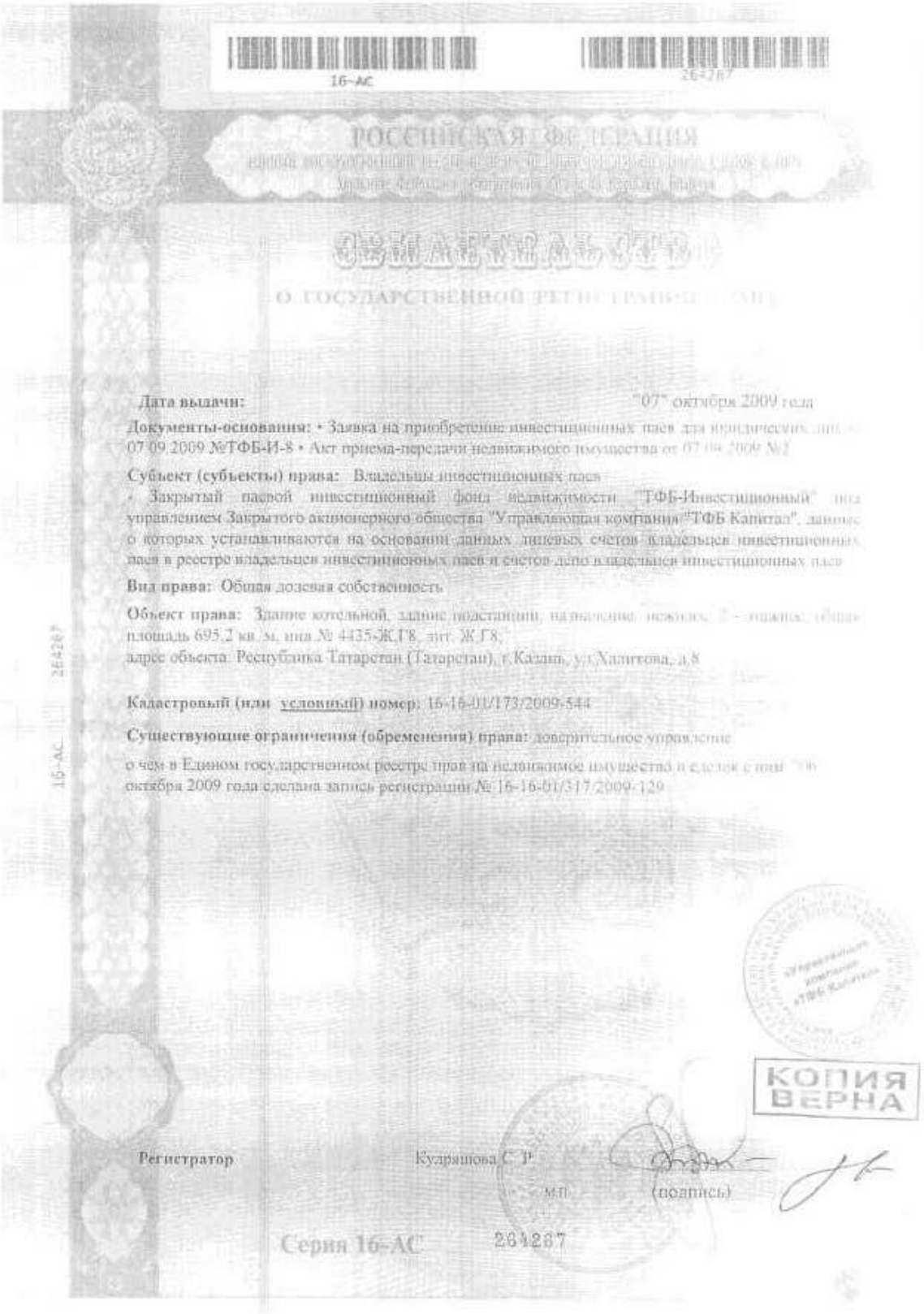
16-АС

Регистратор Кулагина Л.В.

М.П. (подпись)

КОПИЯ ВЕРНА

Серия 16-АС 264173



16-АС 264287

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "07" октября 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 07.09.2009 №ТФБ-И-8 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 07.09.2009 №2

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
• Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание котельной, здание подстанции, назначение: нежилое, 2 - этажная, общая площадь 695,2 кв. м, инв.№ 4435-Ж,Г8, лит. Ж,Г8,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Халитова, д.8

Кадастровый (или условный) номер: 16-16-01/173/2009-544

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" октября 2009 года сделана запись регистрации № 16-16-01/317/2009-129

КОПИЯ ВЕРНА

Регистратор Кудряшова С.Р.

м.п. (подпись)

Серия 16-АС 264287

Республика Татарстан

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

РГУП БТИ
(наименование организации технической инвентаризации)

республика, край Татарстан

(др. поселение) Казань
рода

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание **Склад 1**
(назначение нежилого строения)

Советский
Казань
(пёреулок), № дома Халитова, 8

Инвентарный номер	4435-Г7					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

порт составлен по состоянию на " 27 " октября 2008г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

I. Сведения о принадлежности

...е наименование учреждения, ...ятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
...) "Казанский завод газовой аппаратуры-Веста"	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-ТА 120621 от 19.02.2004г., запись регистрации №16-50.3-23.2000-368.2 от 07.02.2001г.		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

...ощадь участка		Незастроенная площадь					
фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
	131,2						

III. Благоустройство здания (кв.м)

...ализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационара		
	от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
												230,0					

IV. Общие сведения

Назначение нежилое

пользование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

Особые отметки

сты и запрещения: на 01.01.2000 г.- отсутствуют

аличие землеотводных документов: выписка из государственного кадастра недвижимости №3-16:50/09-4094 от 11.0
астровый №16:50:050203:249, S=587 кв.м.

аличие проектно-сметной документации: не предоставлена

ичие разрешения на строительство: не предоставлено

кт-ввода в эксплуатацию: не предоставлен

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)
1	2	3	4	5
Г7	Склад 1	I этаж (20,17х5,87)+(3,63*1,08)	122,3	3,68
		II этаж 20,17х7,05	142,2	2,93
		Металлическая лестница 7,49*1,19	8,9	

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Г7 Год постройки **1978** Число этажей **II** Сборник № **18**

...льности **II** Вид внутренней отделки **без отделки** Таблица № **24**

...звание ...руктивных ...ементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. эл-та с попр.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изн. износ в %	
								элемента	к строению
	1	4	5	6	7	8	9	10	11
	бетонные ленточный	усадочные трещины	15	0,5	7,5	25	1,9		
...их наружная	кирпичные	незначительные трещины, коррозия металла	38	0,5	19	30	5,7		
...ти	кирпичные								
...чное	металлические, деревянные балки	незначительные трещины в местах стыков конструкций, коррозия металла	13	1	13	25	3,25		
...ждуэтажное	металлические, деревянные балки								
...двальное									
	асбестоцементные листы	коррозия металла	6	1	6	30	1,8		
	бетонные	местами выбоины	8	1	8	30	2,4		
...онные	двойные деревянные	неплотный притвор	7	1	7	30	2,1		
...ные	металлические ворота, деревянные стандартные	неплотный притвор							
...жная	-	-	3	0	0	0	0,0		
...нутренняя									
...ение		Утрата отдельных приборов, нарушение эластичности проводов	2	0,17	0,34	30	0,1		
...допровод									
...ализация									
...одоснабжение									
...ины									
...роосвещение	проводка открытая								
...осснабжение									
...льные									
...роплиты									
...ожвещение									
...ализация									
...ропровод									
...ацио									
...ефон									
...ляция									
...ефты									
...уты	отмостка, металлическая лестница	выбоины, трещины, коррозия металла	8	1	8	35	2,8		
		Итого	**100**	**X**	**68,84**	**X**	**20**	**X**	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр 9×100}}{\text{гр 7}}$ = 29 %

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
ты												
перегородки												
тия												
ые работы												
ывание												
боты												
		100	X			100	X			100	X	
ый износ					физический износ				физический износ			

Наименование конструктивных элементов	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
ты												
перегородки												
тия												
ые работы												
ывание												
боты												
		100	X			100	X			100	X	
ый износ					физический износ				физический износ			

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)							Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
					удельный вес	на группу капитальности	на благоустр	1984	1987							
Склад 1	18	24	м3	15,5	0,69			1,03	0,97			19,25	867			
								1,18	1,83							
Итого																

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

менование граждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры: длина (м)	Размеры: ширина, высота (м)	площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
							Итого:			0		0

XII. Общая стоимость (в руб.)

кого	Основные строения: восстановительная	Основные строения: действительная	Служебные постройки: восстановительная	Служебные постройки: действительная	Сооружения: восстановительная	Сооружения: действительная	Всего: восстановительная	Всего: действительная

ая стоимость здания, согласно справке заказчика, составляет - 38 898, 00 руб.

Паспорт выдан: 2009 г.

льника отдела кадастровой деятельности Уланова Г.Н.

подпись Ф.И.О

верил: подпись Хабибуллина Г.Р. Ф.И.О. 16 марта 2009г. дата

олнил: подпись Левина Е.Н. Ф.И.О. 27 октября 2008г. дата

ировал: подпись Левина Е.Н. Ф.И.О. 16 марта 2009г. дата

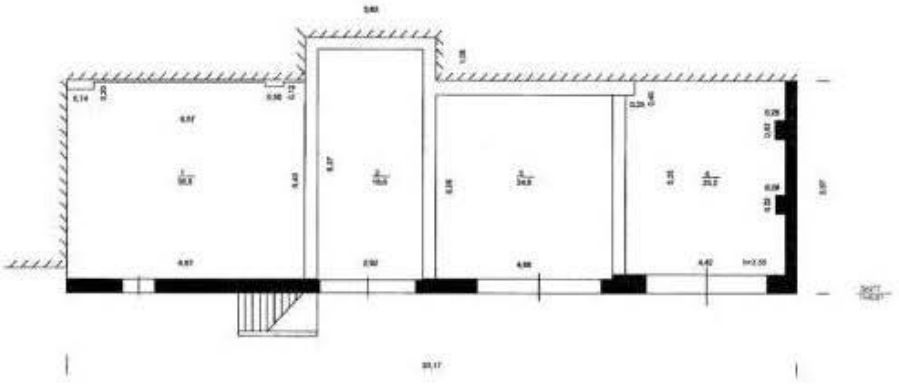
XIII. Отметка о последующих обследованиях

ования	"__" _____ 2008 г.	"__" _____ 2008 г.	"__" _____ 2008 г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ
гор. Казань р-н Советский
ул. Халитова
дом N 8 литера ГГ

план 1 этаж

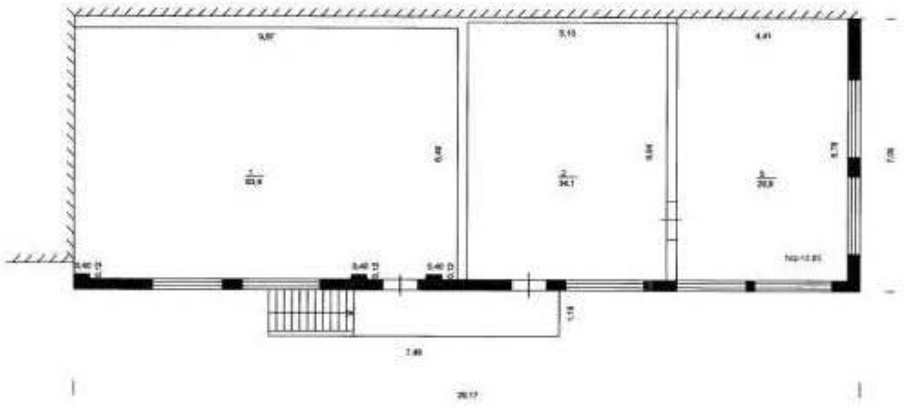
КОПИЯ



	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Составил	Левина Е.Н.		27.10.2009 г.
Проверил	Хабибуллина Г.Р.		30.00.2009 г.
Утвердил	Левина Е.Н.		30.00.2009 г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ
гор. Казань р-н Советский
ул. Халитова
дом № 8 литера Г7

ПЛАН 2-го ЭТАЖА



	ФИО	Подпись	Дата
Составил	Левина Е.Н.		
Проверил	Хабибуллина Г.Р.		
Копировал	Левина Е.Н.		

Республика Татарстан

канское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации"
инистерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства
Республики Татарстан

РГУП БТИ
(наименование организации технической инвентаризации)

республика, край Татарстан
Казань
селение)
юда

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

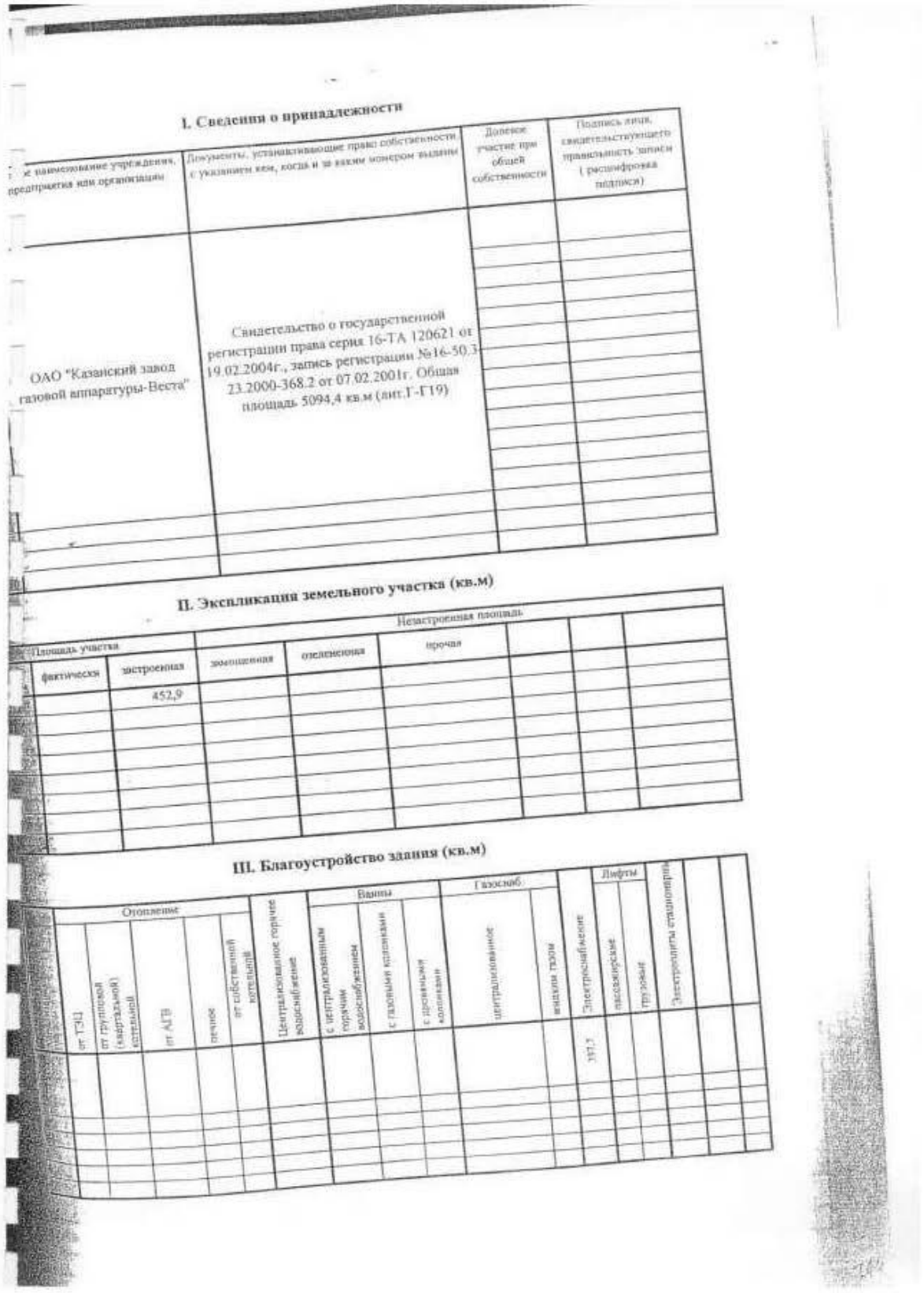
на здание Склад 2
(назначение нежилого строения)

Советский
Казань
(переулок), № дома Халитова, 8

Инвентарный номер	4435-Г9					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

спорт составлен по состоянию на " 27 " октября 2008г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

КОПИЯ ВЕРНА



I. Сведения о принадлежности

№ наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
ОАО "Казанский завод газовой аппаратуры-Веста"	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-ТА 120621 от 19.02.2004г., запись регистрации №16-50.3-23.2000-368.2 от 07.02.2001г. Общая площадь 5094,4 кв.м (лит.Г-Г19)		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка		Незастроенная площадь					
фактическая	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
	452,9						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные		
от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АТВ	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	вводы газа		пассажирские	грузовые			
											197,7					

IV. Общие сведения

Назначение нежилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

1. **Особые отметки**

ресты и запрещения: на 01.01.2000 г - отсутствуют

наличие землеотводных документов выписка из государственного кадастра недвижимости №3-16/50/09-4099 от 11.03.2009г., кадастровый №16:50:050203:244, S=1694.81 кв.м.

наличие проектно-сметной документации:не предоставлено

наличие разрешения настроительство: не предоставлено

акт-ввода в эксплуатацию: не предоставлено

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
Г9	**Склад 2**	12,47*36,32	452,9	5,18	2346

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Г9 | Год постройки 1968 | Число этажей 1 | Сборник № 18

...а капитальности II | Вид внутренней отделки простой | Таблица № 24

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. зат. с поправ.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износа в %	
									элемента	к строению
2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
...ндаменты		бетонный	трещины	10	1	10	35	3,5		
...стены и их наружная ...делка		кирпичные	трещины	34	1	34	40	13,6		
...перегородки		кирпичные								
Перекрытия	чердачное	в/бетон	трещины в местах соединения	16	1	16	40	6,4		
	междуэтажное									
	надподвальное									
...ыша		кровля мягкая рулонная	вздутие поверхности	7	1	7	40	2,8		
...ны		бетонные	выбоины, трещины	8	1	8	40	3,2		
Проемы	оконные	деревянное остекление	щели, неплотный притвор	8	1	8	40	3,2		
	дверные	металлич.	оседание дверных проемов							
...работы	наружная	штукатурка, побелка, окраска	местами отпадение штукатурки, затемнение окрасочного слоя	4	1	4	40	1,6		
	внутренняя									
Санитарные и электро-технические устройства	отопление			3	1	3	40	1,2		
	водопровод									
	канализация									
	гор. водоснабжение									
	ванны									
	электроосвещение	проводка открытая	утрата отдельных приборов							
	газоснабжение									
	напольные электроплиты									
	телевидение									
	сигнализация									
	мусоропровод									
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
...очные работы		отмостка	трещины	10	1	10	35	3,5		
			Итого	100	X	100	X	39	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр } 9 \times 100}{\text{гр } 7}$ = 39 %

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

...ование ...х элементов	ЛИТ. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	ЛИТ. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	ЛИТ. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
		100	X			100	X			100	X	
					физический износ				физический износ			

...нование ...ных элементов	ЛИТ. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	ЛИТ. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	ЛИТ. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
...ройки												
...ты												
...ения												
...ь												
		100	X			100	X			100	X	
...нос					физический износ				физический износ			

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

...здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)						Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
					удельный вес	на группу капитальности	климат. пояса	1984	1991	на объем					
Склад 2	58	24	м3	14,2	1,0			1,03	0,97			25,61	2246		39	
								1,18	1,52						

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
		длина (м)	ширина, высота (м)									
							Итого:					

XII. Общая стоимость (в руб.)

ого	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстанови-тельная	действи-тельная	восстанови-тельная	действи-тельная	восстанови-тельная	действи-тельная	восстанови-тельная	действи-тельная

я стоимость здания , согласно справке заказчика, составляет 52511,00 руб.

Паспорт выдан 2009 г.

ачальника отдела кадастровой стоимости Уланова Г.Н.
подпись Ф.И.О.

оверил: Хабибуллина Г.Р. 16 марта 2009г.
подпись Ф.И.О дата

ыполнил: Участкина А.В. 27 октября 2008г.
подпись Ф.И.О дата

ировал: Участкина А.В. 16 марта 2009г.
подпись дата

XIII. Отметка о последующих обследованиях

следования	"__" 2008 г.	"__" 2008 г.	"__" 2008 г.

Республика Татарстан

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

РГУП БТИ
(наименование организации технической инвентаризации)

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание **Склад 3**
(назначение нежилого строения)

Район Советский
Город Казань
Улица (переулок), № дома Халитова, 8

Инвентарный номер	4435-Г17					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

КОПИЯ ВЕРНА

Паспорт составлен по состоянию на "27" октября 2008г
(Указывается дата обследования объекта учета)

I. Сведения о принадлежности

Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
ОАО "Казанский завод газовой аппаратуры-Веста"	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-ТА 120621 от 19.02.2004г., запись регистрации №16-50.3-23.2000-368.2 от 07.02.2001г. Общая площадь 5094,4 кв.м (лит.Г-Г19)		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка		Невстроенная площадь					
фактическая	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
	113,6						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Канализация	Отопление					Центральное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные		
	от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с проточными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
												112,8					

IV. Общие сведения

Назначение нежилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

Особые отметки

аресты и запрещения: на 01.01.2000 г.- отсутствуют

наличие землеотводных документов: выписка из государственного кадастра недвижимости №3-16.50/09-4090 от 11.03.2009г., кадастровый №16:50:050203:240, S=3487 кв.м.

наличие проектно-сметной документации:не предоставлено

наличие разрешения настроительство: не предоставлено

акт-ввода в эксплуатацию: не предоставлено

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
Г17	Склад 3	9,10*12,48	113,6	6,50	738

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

...и Г17 Год постройки 1968 Число этажей 1 Сборник № 18

...а капитальности II Вид внутренней отделки простой Таблица № 24

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. эл-та с поор	Износ в %	% износа в строению	Текущие изм. износ в %	
									элемента	в строению
3		3	4	5	6	7	8	9	10	11
...ндаменты		бетонные	трещины	15	0,71	10,65	35	3,7		
...стены и их наружная ...делка		металлич.	трещины, перекосы	38	0,71	26,98	40	10,8		
...перегородки										
...перекрытия	чердачное	металлич.	трещины в местах соединения	13	1	13	40	5,2		
	междуэтажное									
	надподвальное									
...ыши		металлич.	вздутие поверхности	6	1	6	40	2,4		
...ы		бетонные	выбоины, трещины	8	1	8	35	2,8		
...проемы	оконные			7	1	7	40	2,8		
	дверные	металлич.	оседание дверных проемов							
...работы	наружная	окраска	затемнение окрасочного слоя	3	1	3	40	1,2		
	внутренняя									
...санитарные и электро-технические устройства	отопление			2	1	2	45	0,9		
	водопровод									
	канализация									
	гор. водоснабжение									
	ванны									
	электроосвещение	проводка открытая	утрата отдельных приборов							
	газоснабжение									
	напольные электроплиты									
	телевидение									
	сигнализация									
	мусоропровод									
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
...ие работы		отмостка	трещины	8	1	8	40	3,2		
			Итого	100	X	84,63	X	33	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр 9} \times 100}{\text{гр 7}}$ = 39 %

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

...ментов	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
		100	X			100	X			100	X	
					физический износ				физический износ			

...дание ...ых элементов	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
...ание												
		100	X			100	X			100	X	
					физический износ				физический износ			

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

...ельные части здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты): удельный вес	на группу капитальности	климат. район	1984	1991	на объем		Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
...ание 1	18	24	м3	21,3	0,85			1,03	0,97			32,52	738			
								1,18	1,53							
												Итого:				

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
		длина (м)	ширина, высота (м)									
								Итого:				

XII. Общая стоимость (в руб.)

ших какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная

ковая стоимость здания, согласно справке заказчика, составляет 7 176, 00 руб.

Паспорт выдан: 16 сентября 2009 г.

м. начальника отдела кадастровой деятельности — подпись — Уланова Г.Н. Ф.И.О.

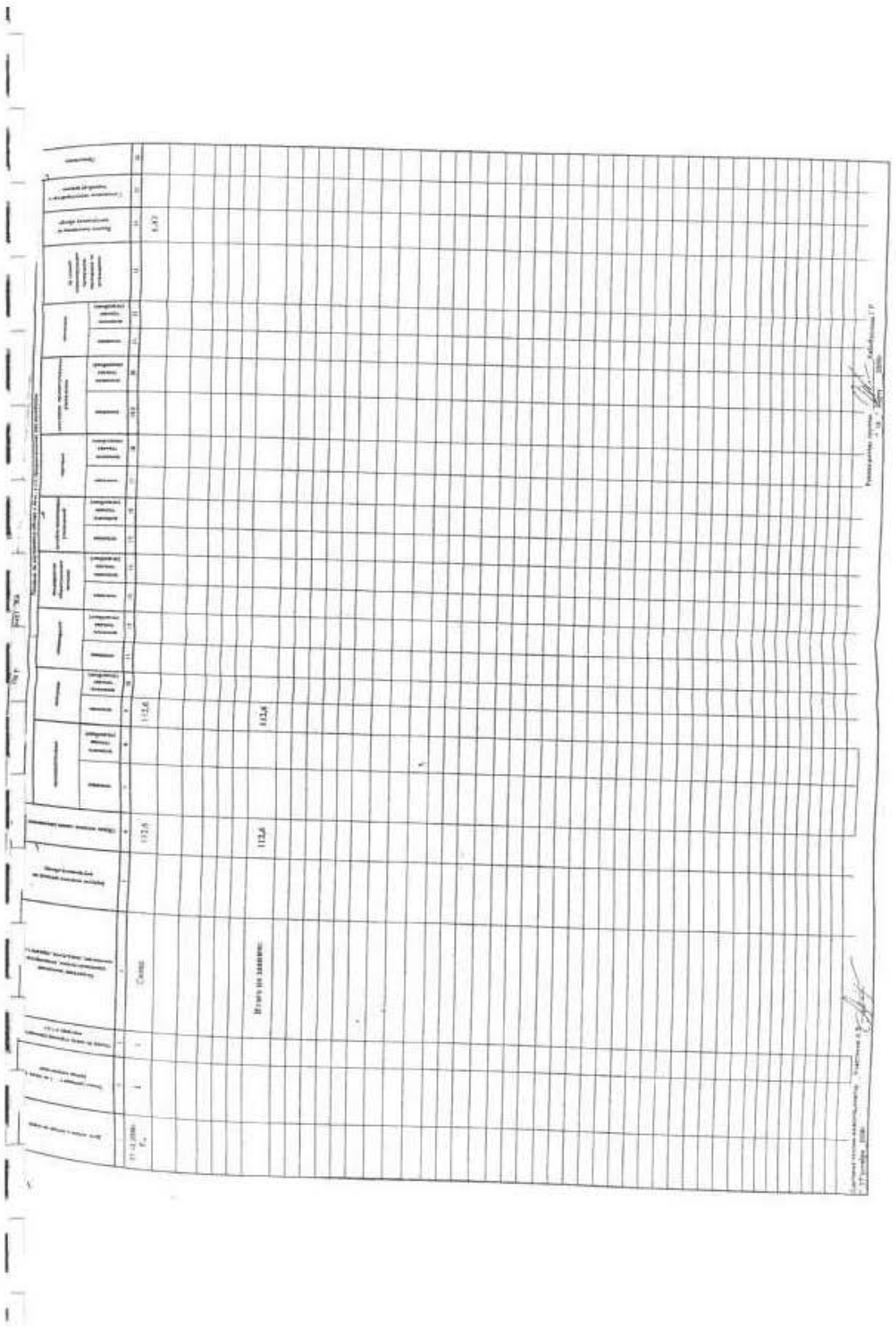
гу проверил: подпись — Хабибуллина Г.Р. Ф.И.О. — 16 марта 2009г.

гу выполнил: подпись — Участкина А.В. Ф.И.О. — 27 октября 2008г. дата

гу копировал: подпись — Участкина А.В. Ф.И.О. — 16 марта 2009г. дата

XIII. Отметка о последующих обследованиях

та обследования	"__" 2008 г	"__" 2008 г	"__" 2008 г
ковая			
ись			
дитель			



КОПИЯ

Республика Татарстан

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

РГУП БТИ
(наименование организации технической инвентаризации)

республика, край Татарстан

(др. поселение) Казань
рода

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание **Склад 4**
(назначение нежилого строения)

Советский
Казань
переулок), № дома Халитова, 8

Инвентарный номер	4435-Г18					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

КОПИЯ ВЕРНА

орт составлен по состоянию на "27" октября 2008г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

I. Сведения о принадлежности

Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
ОАО "Казанский завод газовой аппаратуры-Вести"	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-ТА 120621 от 19.02.2004г., запись регистрации №16-50.3 23.2000-368.2 от 07.02.2001г. Общая площадь 5094,4 кв.м (лит.Г-Г19)		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка		Незастроенная площадь					
фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
	94,6						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Назначение	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные		
	от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АТП	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с проточными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
												77,5					

IV. Общие сведения

нежилое

по назначению

мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

Особые отметки

ения: на 01.01.2000 г.- отсутствуют

одных документов: выписка из государственного кадастра недвижимости №3-16/50/09-4090 от 11.03.2009г., №16:50:050203:240, S=3487 кв.м.

но-сметной документации не предоставлено

ания настроительство: не предоставлено

луатацию: не предоставлено

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

Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
2	3	4	5	6
Склад 4	(14,45+16,05)/2*6,20	94,6	2,70	255

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Г18 Год постройки **1968** Число этажей **I** Сборник № **18**

...льности **II** Вид внутренней отделки **простой** Таблица № **24**

...вание ...уктивных ...ментов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. эл-та с попр.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
								мемента	к строению
	3	4	5	6	7	8	9	10	11
...ы	бетонные	трещины	15	1	15	35	5,3		
...наружная	кирпичные	трещины, выпучивание местами	38	1	38	40	15,2		
...и	кирпичные								
...дачное	металлич.	трещины в местах соединения	13	1	13	40	5,2		
...этажное									
...подвальное									
	кровля мягкая рулонная	вздутие поверхности	6	1	6	40	2,4		
	бетонные	выбоины, трещины	8	1	8	35	2,8		
...онные	деревянное остекление	щели, неплотный притвор	7	1	7	40	2,8		
...ые	металлич.	оседание дверных проемов							
...ная	штукатурка, окраска, побелка	местами отпадение штукатурки, затемнение окрасочного слоя	3	1	3	40	1,2		
...утренняя									
...ные			2	1	2	45	0,9		
...ловод									
...нализация									
...лоснабжение									
...ектроосвещение	проводка открытая	утрата отдельных приборов							
...набжение									
...льные ...ектроплиты									
...ление									
...ляция									
...тарнировка									
...ов									
...ентиляция									
...ы									
...работы	отмостка	трещины	8	1	8	40	3,2		
		Итого	**100**	**X**	**100**	**X**	**39**	**X**	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр.9x100}}{\text{гр.7}}$ = 39 %

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

...ание ...элементов	лит. ___ Н= ___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. ___ Н= ___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. ___ Н= ___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
		100	X			100	X			100	X	
					физический износ				физический износ			

...ание ...элементов	лит. ___ Н= ___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. ___ Н= ___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. ___ Н= ___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
		100	X			100	X			100	X	
					физический износ				физический износ			

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

...здания части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты): удельный вес	на группу капитальности	климат. район	1984	1991	на объем		Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
клад 4	18	24	м3	21,3	1,0			1,03	0,97			38,42	255			
								1,18	1,53							
												Итого:	0		0	

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

ание ний и ений	Материал, конструкция	Размеры: длина (м)	Размеры: ширина, высота (м)	площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
								Итого:				

XII. Общая стоимость (в руб.)

Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельных	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная

гоимость здания, согласно справке заказчика, составляет 13 297, 00 руб.

Паспорт выдан: 2009 г.

ика отдела кадастровой деятельности: Уланова Г.Н.
подпись Ф.И.О.

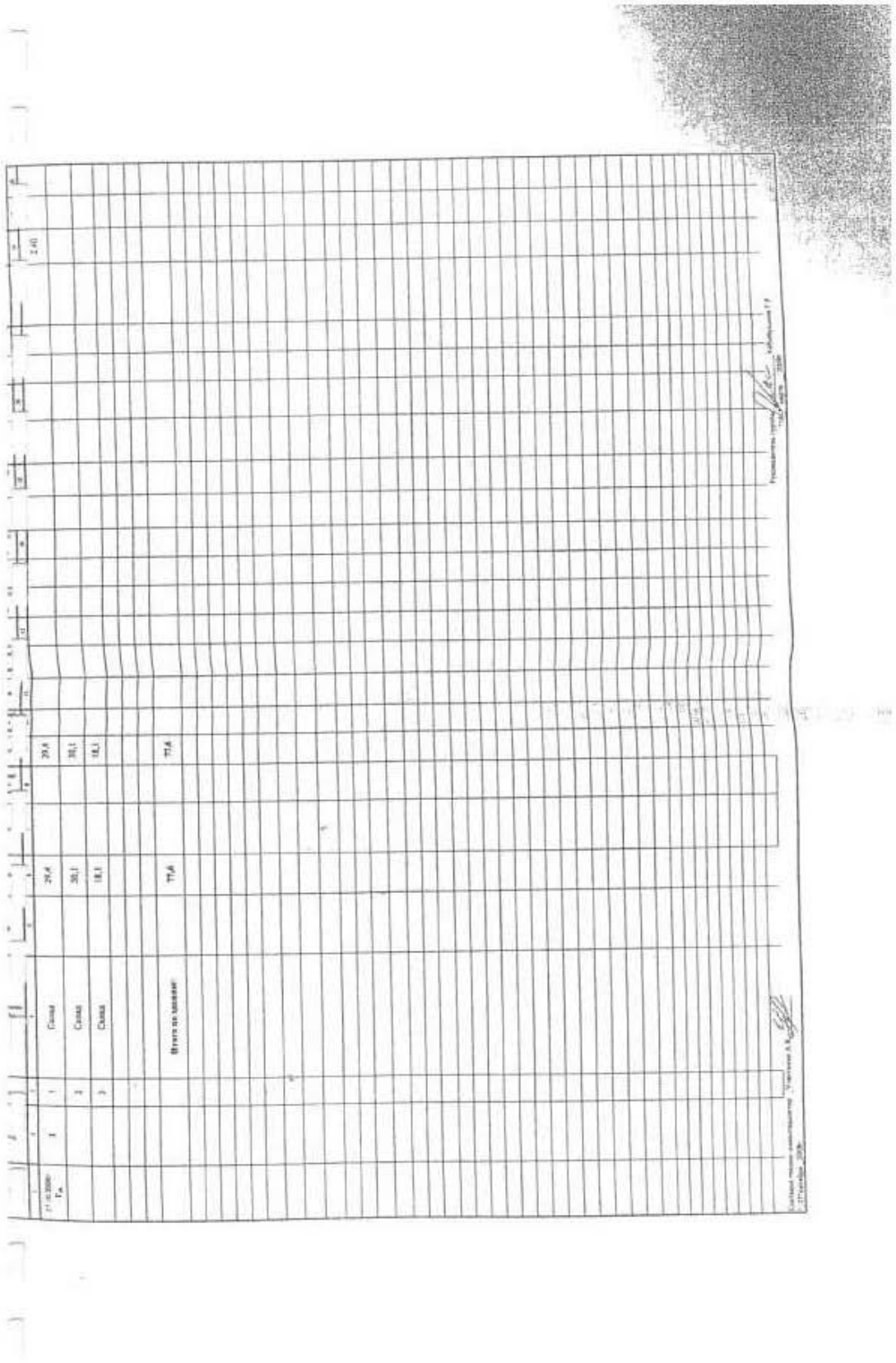
л: Хабибуллина Г.Р. 16 марта 2009г.
подпись Ф.И.О. дата

ал: Участкина А.В. 27 октября 2008г.
подпись Ф.И.О. дата

овал: Участкина А.В. 16 марта 2009г.
подпись Ф.И.О. дата

XIII. Отметка о последующих обследованиях

ания	"__" ____ 2008 г.	"__" ____ 2008 г.	"__" ____ 2008 г.



Республика Татарстан

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

РГУП БТИ
(наименование организации технической инвентаризации)

ть, республика, край Татарстан
од (др. поселение) Казань
города

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

па здание **Склад 5**
(назначение нежилого строения)

Советский
Казань
(переулок), № дома Халитова, 8

Инвентарный номер	4435-Г2, Г3					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

КОПИЯ ВЕРНА

порт составлен по состоянию на " 27 " октября 2006г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

I. Сведения о принадлежности

Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
ОАО "Казанский завод газовой аппаратуры-Вектра"	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-ТА 120621 от 19.02.2004г., запись регистрации №16-50.3-23.2000-368.2 от 07.02.2001г.		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка		Незастроенная площадь					
фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
	388,2						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные		
от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
											381,8				Г2,Г3	
											93,8				Г2	
											288				Г3	

IV. Общие сведения

Назначение нежилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

Особые отметки

ареты и запрещения: на 01.01.2000 г.- отсутствуют

наличие землеотводных документов: выписка из государственного кадастра недвижимости № 3-16:50/09-4093 от 11.0
кадастровый №16:50:050203:242, S=2008 кв.м.

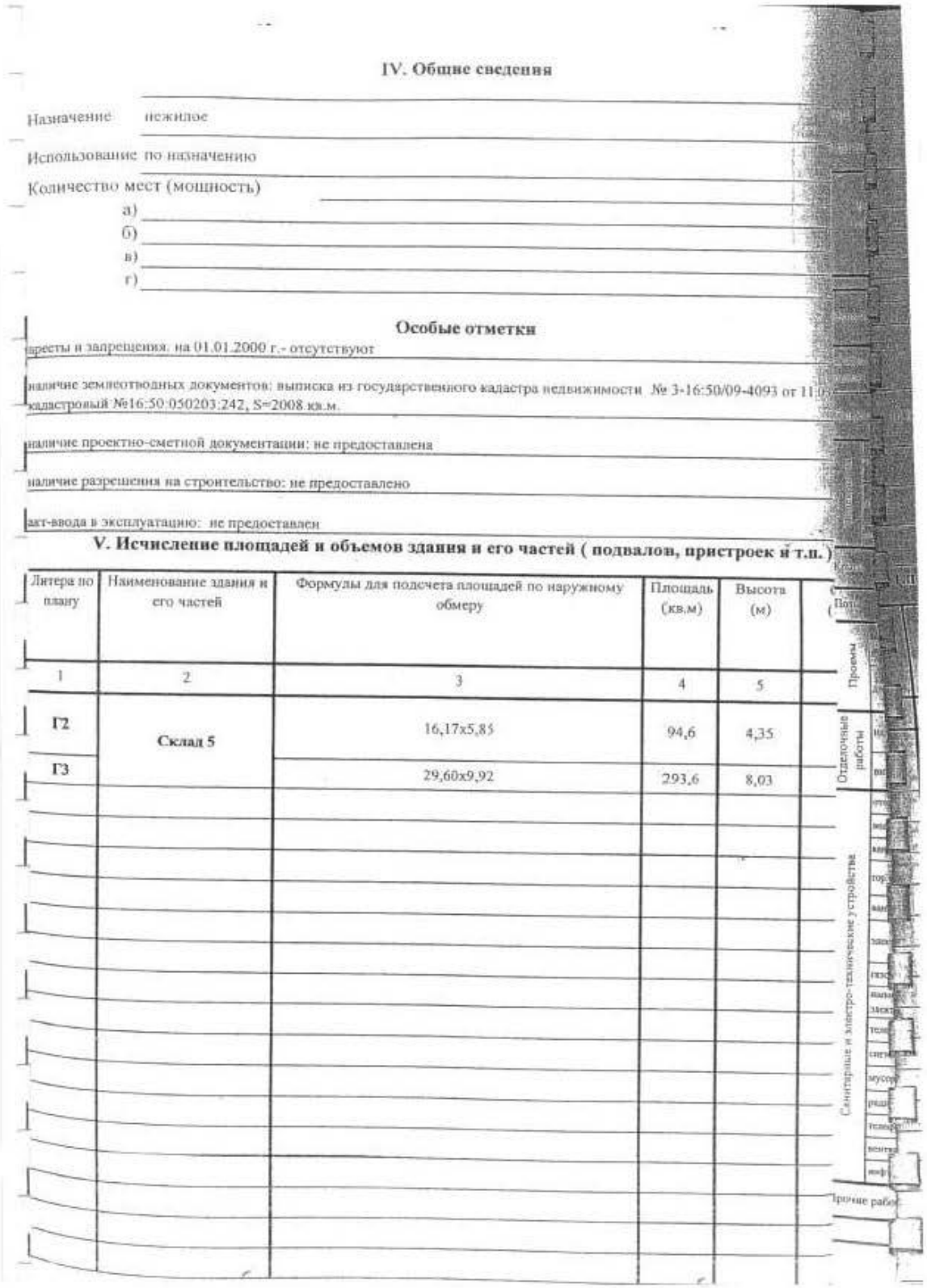
наличие проектно-сметной документации: не предоставлена

наличие разрешения на строительство: не предоставлено

акт-ввода в эксплуатацию: не предоставлен

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)
1	2	3	4	5
Г2	**Склад 5**	16,17x5,85	94,6	4,35
Г3		29,60x9,92	293,6	8,03



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Г2 Год постройки 1978 Число этажей 1 Сборник № 18

апитальности П Вид внутренней отделки без отделки Таблица № 24

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. эл-тов с поправ.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. в % элемента	Текущие изм. в % износ к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ламенты	монолитные бетонные	нарушение усадки	15	0,26	3,9	35	1,4		
ны в их наружная делка	металлические	корррозия металла, местами нарушение крепления металлических листов	38	0,26	9,88	40	4,0		
негородки									
Пер. чердачное	металлические фермы	коррозия металла	13	1	13	35	4,55		
междуэтажное									
надподвальное									
ты	металлическая	трещины, вздутия	6	1	6	40	2,4		
ницы	бетонные	местами выбоины	8	1	8	45	3,6		
Заполнение проемы оконные	металлические одинарные	щели, неплотный притвор	7	1	7	40	2,8		
дверные	металлические ворота	неплотный притвор							
Отделочные работы наружная	-	-	3	0	0	0	0,0		
внутренняя									
Санитарно-технические и электротехнические устройства отопление		Утрата отдельных приборов, нарушение эластичности проводов	2	1	2	55	1,1		
водопровод									
канализация									
гор. водоснабжение									
ванны									
электроосвещение	проводка открытая								
газоснабжение									
напольные электроплиты									
телевидение									
сигнализация									
мусоропровод									
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы	отмостка	выбоины, трещины	8	1	8	40	3,2		
		Итого	**100**	**X**	**57,78**	**X**	**23**	**X**	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр 9} \times 100}{\text{гр 7}} = 40\ \%$

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

...вание ...ивных ...тов	лит. ___ Н= ___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. ___ Н= ___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. ___ Н= ___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
		100	X			100	X			100	X	
					физический износ				физический износ			

...вание ...ивных ...тов	лит. ___ Н= ___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. ___ Н= ___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. ___ Н= ___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
		100	X			100	X			100	X	
					физический износ				физический износ			

III. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

...части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты): удельный вес	на группу капитальности	на благоустр.	1984	1991			Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
...ал 5	18	24	м3	15,4	0,58	0,73		1,03	0,97			16,05	411			
								1,18	1,53							
	18	24	м3	14,2	0,96	0,73		1,03	0,97			24,59	2358			
								1,18	1,53							
												Итого:				

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

...ние ...и ...ний	Материал, конструкция	Размеры: длина (м)	Размеры: ширина, высота (м)	площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
								Итого:				

XII. Общая стоимость (в руб.)

Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная

...стоимость здания, согласно справке заказчика составляет - 139 938, 00 руб.

Паспорт выдан: _____ 2009 г.

...ника отдела кадастровой деятельности _____ Уланова А.Р.
подпись Ф.И.О.

...рил: _____ Хабибуллина Т.Р. 16 марта 2009г.
подпись Ф.И.О. дата

...нил: _____ Левина Е.Н. 27 октября 2008г.
подпись Ф.И.О. дата

...ировал: _____ Левина Е.Н. 16 марта 2008г.
подпись Ф.И.О. дата

XIII. Отметка о последующих обследованиях

...дования	"__" _____ 2008 г.	"__" _____ 2008 г.	"__" _____ 2008 г.
...ель			

Республика Татарстан

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

РГУП БТИ
(наименование организации технической инвентаризации)

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание **Склад 6**
(назначение нежилого строения)

Район Советский
Город Казань
Улица (переулок), № дома Халитова, 8

Инвентарный номер	4435-Г4					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

КОПИЯ ВЕРНА

Паспорт составлен по состоянию на " 27 " октября 2008г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

I. Сведения о принадлежности

Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
ОАО "Казанский завод газовой аппаратуры-Веста"	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-ТА 120621 от 19.02.2004г., запись регистрации №16-50.3-23.2000-368.2 от 07.02.2001г.		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка		Незастроенная площадь					
фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
	800,9						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные		
от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
											780.0					

IV. Общие сведения

значение нежилое

Использование по назначению

личество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

Особые отметки

ты и запрещения: на 01.01.2000 г.- отсутствуют

ичие землеотводных документов: выписка из государственного кадастра недвижимости № 3-16:50/09-4089 от 11
дастровый №16:50:050203:241, S=2096 кв.м.

ичие проектно-сметной документации: не предоставлена

наличие разрешения на строительство: не предоставлено

т-ввода в эксплуатацию: не предоставлен

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

итера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)
1	2	3	4	5
Г4	**Склад 6**	18,88x42,42	800,9	6,69

Санитарно-технические устройства

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Г4 Год постройки 1978 Число этажей 1 Сборник № 2

капитальности II Вид внутренней отделки без отделки Таблица № 128

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. эле-та с попр.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. в % износ	
								элемента	в строению
1	3	4	5	6	7	8	9	10	11
аменты	монолитные бетонные, бетонные	нарушение усадки	10	0,65	6,5	35	2,3		
ины и их наружная ока	металлические, кирпичные	корррозия металла, местами нарушение крепления металлических листов, выветривание швов	30	0,65	19,5	40	7,8		
регородки	металлические								
чердачное	металлические фермы	корррозия металла	8	1	8	35	2,8		
междуэтажное									
надподвальное									
ша	металлическая	трещины, вздутия, часть крыши разрушена	9	0,8	7,2	55	4,0		
	бетонные	местами выбоины	12	1	12	45	5,4		
оконные		щели, неплотный притвор	13	1	13	40	5,2		
дверные	металлические ворота	неплотный притвор							
наружная	-	-	5	0	0	0	0,0		
внутренняя									
отопление		Утрата отдельных приборов, нарушение эластичности проводов	5	0	0	0	0,0		
водопровод									
канализация									
гор. водоснабжение									
ванны									
электроосвещение	проводка открытая		5	1	5	55	2,8		
газоснабжение									
напольные электроплиты									
телевидение									
сигнализация									
мусоропровод									
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты			3	0	0	0	0,0		
ные работы	отмостка	выбоины, трещины							
		Итого	100	X	71,2	X	30,2	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{гр\,9 \times 100}{гр\,7}$ = 42 %

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование структивных элементов	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
ы												
перегородки												
ытия												
ие работы												
ещение												
боты												
		100	X			100	X			100	X	
ий износ					физический износ				физический износ			

Наименование структивных элементов	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
ты												
перегородки												
ытия												
ые работы												
ещение												
боты												
		100	X			100	X			100	X	
ский износ					физический износ				физический износ			

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)							Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб	% износа	Действительная стоимость в руб.
					удельный вес	на группу капитальности	на объем	1984	1991							
Склад 6	2	128	м3	11,3	0,71	0,73		1,03	0,97			10,59	2000			
								1,18	1,53							
	2	128	м3	11,3	0,71	0,73	0,95	1,03	0,97			10,04	1358			
								1,18	1,53							
												Итого:				

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры: длина (м)	Размеры: ширина, высота (м)	площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
							Итого:					

XII. Общая стоимость (в руб.)

...ых какого ...ода	Основные строения: восстановительная	Основные строения: действительная	Служебные постройки: восстановительная	Служебные постройки: действительная	Сооружения: восстановительная	Сооружения: действительная	Всего: восстановительная	Всего: действительная

...совая стоимость здания, согласно справке заказчика, составляет - 0, 00 руб.

Паспорт выдан: _____ 2009 г.

...начальника отдела кадастровой деятельности _____ Уланова Г.Н.
подпись Ф.И.О.

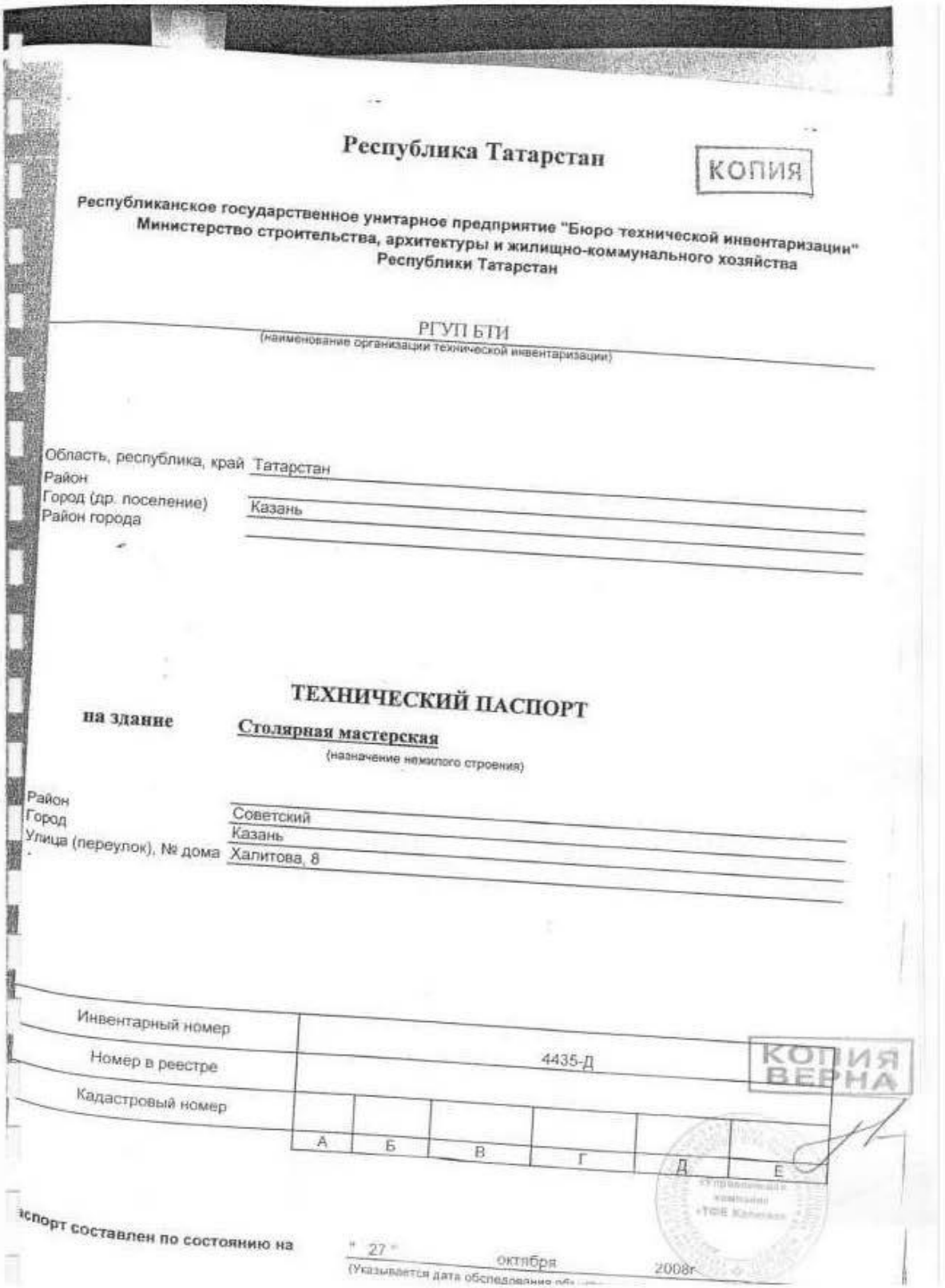
...у проверил: _____ Хабибуллина Г.Р. 16 марта 2009г.
подпись Ф.И.О. дата

...у выполнил: _____ Левина Е.Н. 27 октября 2008г.
подпись Ф.И.О. дата

...у копировал: _____ Левина Е.Н. 16 марта 2009г.
подпись Ф.И.О. дата

XIII. Отметка о последующих обследованиях

...обследования	"__"_____2008 г.	"__"_____2008 г.	"__"_____2008 г.
...ная			
...ись			
...тель			



Республика Татарстан

КОПИЯ

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

РГУП БТИ
(наименование организации технической инвентаризации)

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание **Столярная мастерская**
(назначение нежилого строения)

Район Советский
Город Казань
Улица (переулок), № дома Халитова, 8

Инвентарный номер	
Номер в реестре	4435-Д
Кадастровый номер	

А	Б	В	Г	Д	Е

КОПИЯ ВЕРНА

Паспорт составлен по состоянию на " 27 " октября 2008г.
(Указывается дата обследования об...

I. Сведения о принадлежности

записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
0.2008	ОАО "Казанский завод газовой аппаратуры-Веста"	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16 ТА 120621от 19.02.2004г., запись регистрации №16-50.3-23.2000-368.2 от 07.02.2001г. S=225,1кв.м.(лит. Д)		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка		Незастроенная площадь					
фактическая	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
	151,5						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные		
от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
225,5											225,5					

IV. Общие сведения

Назначение нежилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

Особые отметки

аресты и запрещения: на 01.01.2000 г.- отсутствуют

наличие землеотводных документов:Свидетельство о государственной регистрации права серия 16 ТА 426512 от 09.03.2005г., запись регистрации №16-16-01/001/2005-109.1от 03.03.2005г.,выписка из гос. кадастра недвижимости, кадастровый номер 16:50:05 02 03:249 от 11.03.2009г. S=587,00 кв. м.

наличие проектно-сметной документации:не предоставлено

наличие разрешения настроительство: не предоставлено

акт-ввода в эксплуатацию: не предоставлено

Примечание: Увеличение общей площади на 0,4кв.м. произошло в результате внутренней перепланировки. Исходно-разрешительная и проектно-сметная документация заказчиком не предоставлена

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
Д	**Столярная мастерская**	1-II эт. 23,00*6,21	142,8	6,47	924
		лестница (1,05*4,91)+(1,22*2,90)	8,7		

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Д — Год постройки 1976 — Число этажей II — Сборник № 18

вид капитальности I — Вид внутренней отделки престой — Таблица № 5

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктива с поправ.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
								элемента	к строению
1	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ленты	ж/бетонный ленточный	осадочные трещины	10	1	10	35	3,5		
) стены и их наружная ерека	кирпичные	осадочные трещины	34	1	34	35	11,9		
...перегородки									
перекр	чердачное	ж/бетонные плиты	16	1	16	35	5,6		
	междуэтажное	ж/бетонные плиты							
	подпольное								
крыша	плоская совмещенная	мелкие трещины	7	1	7	35	2,5		
	бетонные	выбоины, трещины	10	1	00	35	3,5		
проемы	оконные	двойные глухие	8	1	8	35	2,8		
	дверные	деревянные филенчатые, металлические ворота							
отделка	наружная	штукатурка, побелка, окраска	3	1	3	35	1,1		
	внутренняя	местами отпадение штукатурки, затемнение окрасочного слоя							
	отопление	централизованное	10	1	10	35	3,5		
	водопровод	централизованное							
	канализация	централизованная							
	гор. водоснабжение	капельные течи, утеря отдельных приборов							
	ванны								
	электро-освещение	проводка скрытая							
	газоснабжение	потеря эластичности проводов							
	вентиляция								
	электроплиты								
	телевидение								
	сигнализация								
	мусоропровод								
	радио								
	телефон								
	лифтовое								
	шкафы	приточно-вытяжная							
прочие работы	лестница, отмостка	нарушение креплений коробов							
		выбоины, трещины	2	1	2	35	0,7		
		Итого	**100**	**X**	**100**	**X**	**35**	**X**	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр 9} \times 100}{\text{гр 7}}$ = 35 %

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

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

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты): удельный вес	по группе капитальности	климат. район	1984	1991	на объем		Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб. м, площадь, кв. м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная
Д	Столярная мастерская	18	5	м²	13,9	1,0			1,03	0,97			25,03	924		35	
									1,18	1,53							

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

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

XII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения: восстановительная	Основные строения: действительная	Служебные постройки: восстановительная	Служебные постройки: действительная	Сооружения: восстановительная	Сооружения: действительная	Всего: восстановительная	Всего: действительная

Балансовая стоимость здания столярной мастерской по состоянию согласно справке заказчика, составляет 5962,00 руб.

Паспорт выдан: 2009г.

Зам. начальника отдела кадастровой деятельности Уланова Г.Н.
М.П. подпись Ф.И.О.

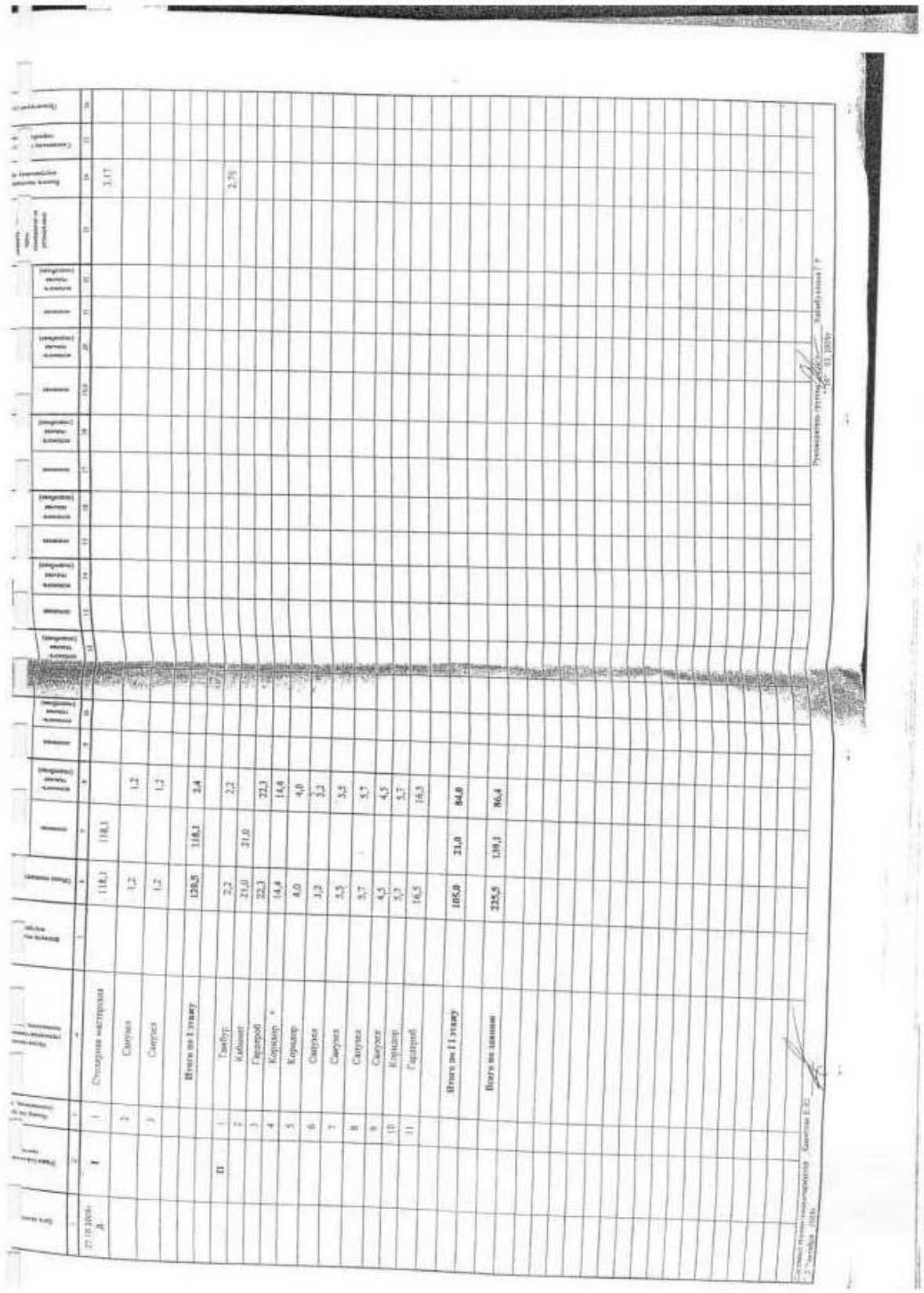
Работу проверил: подпись Хабибуллина Г.Р. Ф.И.О. 16 марта 2009г. дата

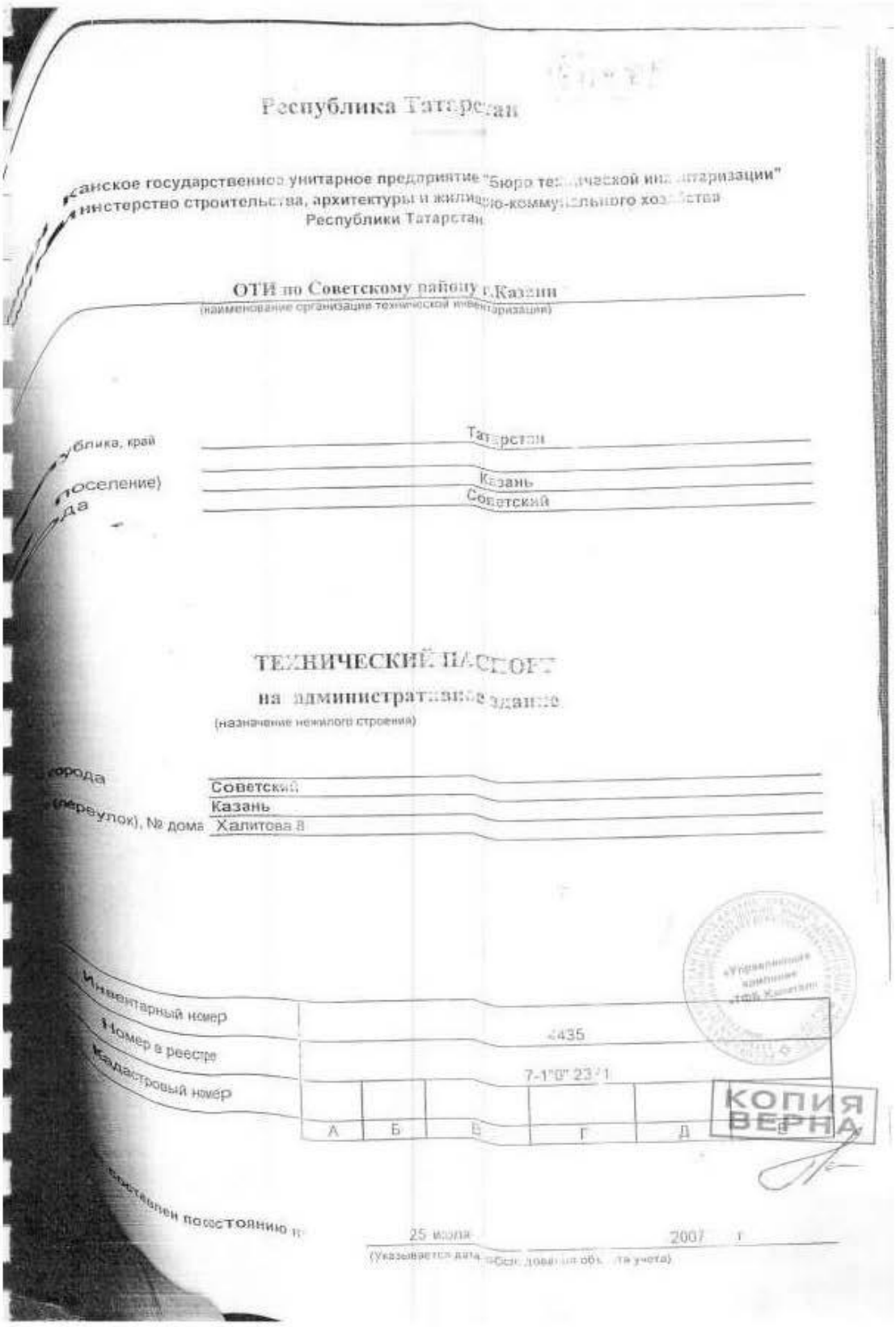
Работу выполнил: подпись Хамитова Е.Ю. Ф.И.О. 27 октября 2008г. дата

Работу копировал: подпись Хамитова Е.Ю. Ф.И.О. 16 марта 2009г. дата

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	"__" _____ 2009 г.	"__" _____ 2009 г.	"__" _____ 2009 г.
Обследовал			
Замерил			
Руководитель			





Республика Татарстан

...анское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации"
...инистерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства
Республики Татарстан

ОТИ по Советскому району г.Казани
(наименование организации технической инвентаризации)

...ублика, край — Татарстан
...поселение) — Казань
...да — Советский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на административное здание
(назначение нежилого строения)

...города — Советский
...(переулок), № дома — Казань
Халитова 8

Инвентарный номер	4435					
Номер в реестре	7-1"0" 23 / 1					
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е

...поставлен по состоянию на 25 июля 2007 г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

КОПИЯ ВЕРНА

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующая его правильность записи (расшифровка
16.08.2007 г	ОАО " Казанский завод газовой аппаратуры- Веста."	Протокол годового Общего собрания АООТ "КГЗА" от 26.06.1999г. Бухгалтерский баланс ОАО " КЗГА" от 01.06.1999 г. Бухгалтерский баланс(разделительный) ОАО " КЗГА " от 01.07.2000 года. Бухгалтерский баланс(разделительный) ОАО " КЗГА-Веста" от 01.07.2000 года. Зарегистрировано право УФРС по РТ от 07.07.2007 г. Свидетельство о гос регистрации права от 27.07.2007 года №16 АА 369001.	Комплекс недвижимого имущества : главный корпус,общая площадь 15814.6 м2 лит А, Лит Б-площадь-5665.3 м2, лит В- пл-4295.8, лит Д пл-225.1 м2,лит Е пл-323.5 м2, лит Ж-845.4м2, лит З- пл-541.5 м2.	

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	асфальт	бетон	грунт
		937.4						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газ		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стацио	
		от ТЭЦ	от промышленной (квартальной) котельной	от АГВ	печное		с централизованным горячим	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые		
5665.3	5665.3		5665.3									5665.3				

Приложение 1

IV. Общие сведения

Назначение административное здание

Использовани по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

Особые отметки

аресты и запрещения: не зарегистрировано по состоянию на 01.01.2000г.

наличие землеотводных документов: нет

наличие разрешения на строительство: нет

наличие проектно-сметной документации: нет

акт-ввода в эксплуатацию: нет дата

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
Б	Административное здание I-IX этажи	31.16*19.45+4.60*12.43-1.4*0.50	662.5	3.70	24512
	I-III этажи	15.27*13.00+4.60*3.30+1.40*0.50	214.4	10.95	2348
	I этаж	10.13*5.97	60.5	3.60	218

3

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Б Год постройки 1997 Число этажей 9 Сборник №

итальности Вид внутренней отделки простая Таблица №

...менование ...ктивных ...ентов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. зат. с попр.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в % элемента	Текущие изм. износ в % к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
4	Бетонный ленточный	осадочные трещины	3	1	3	15	0.4		
и их наружная	Кирпичные, панельные	мелкие трещины	27	1	27	15	4.0		
...ородки	Гипсолитовые	хорошее							
...дачное	Ж/бетонное	хорошее	11	1	11	15	1.6		
междуэтажное									
...подвальное									
	Плоская совмещенная	хорошее	5	1	5	15	0.8		
	Бетонные ,ленолеумовые	хорошее	8	1	8	15	1.2		
...онные	Двойные створные	хорошее	6	1	6	15	0.9		
...дверные	Филенчатые	хорошее							
...наружная	Штукатурка стен , окраска	хорошее	5	1	5	15	0.8		
...нутренняя									
...отопление		хорошее	20	1	20	15	3.0		
...водопровод									
...анализация									
...гор. водоснабжение									
...ванны									
...электро-освещение									
...газоснабжение									
...напольные электроплиты									
...телевидение									
...сигнализация									
...мусоропровод									
...радио									
...телефон									
...вентиляция									
...лифты									
...е работы	Лестницы , отмостка	хорошее	15	1	15	15	2.2		
		Итого	100	X	100	X	14.9	X	

Процент износа, приведенный в 100 по формуле $\frac{гр.9 \times 10}{гр.7}$ 15 %

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

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

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литеры по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки в стоимость (коэффициенты)						Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб. м, площадь, кв. м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость
						удельный вес	на группу капитальности	на объем	1934	1991	на этаж					
Б	Административный корпус	28	93	м3	30.0	1.0			1.18 1.03	1.53 0.97	0.95					
		28	93	м3	30	1.0		0.98	1.18 1.03	1.53 0.97	0.95					
	Итого :															
												Итого :				

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

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

XII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа на "___"_____200_г. _____руб.

Паспорт выдан: 20 08 2007 г.

Руководитель [подпись] Миронова Е.Г.
подпись фамилия

Работу выполнил: [подпись] Миронова Е. Г. 18.08 2007 г.
подпись Ф.И.О. дата

Работу выполнил: Сайб Сайбель М. Б. 13.08 2007 г.
подпись Ф.И.О. дата

Работу копировал: Сайб Сайбель М. Б. 13.08 2007 г.
подпись Ф.И.О. дата

XIII. Отметка о последующих обследованиях

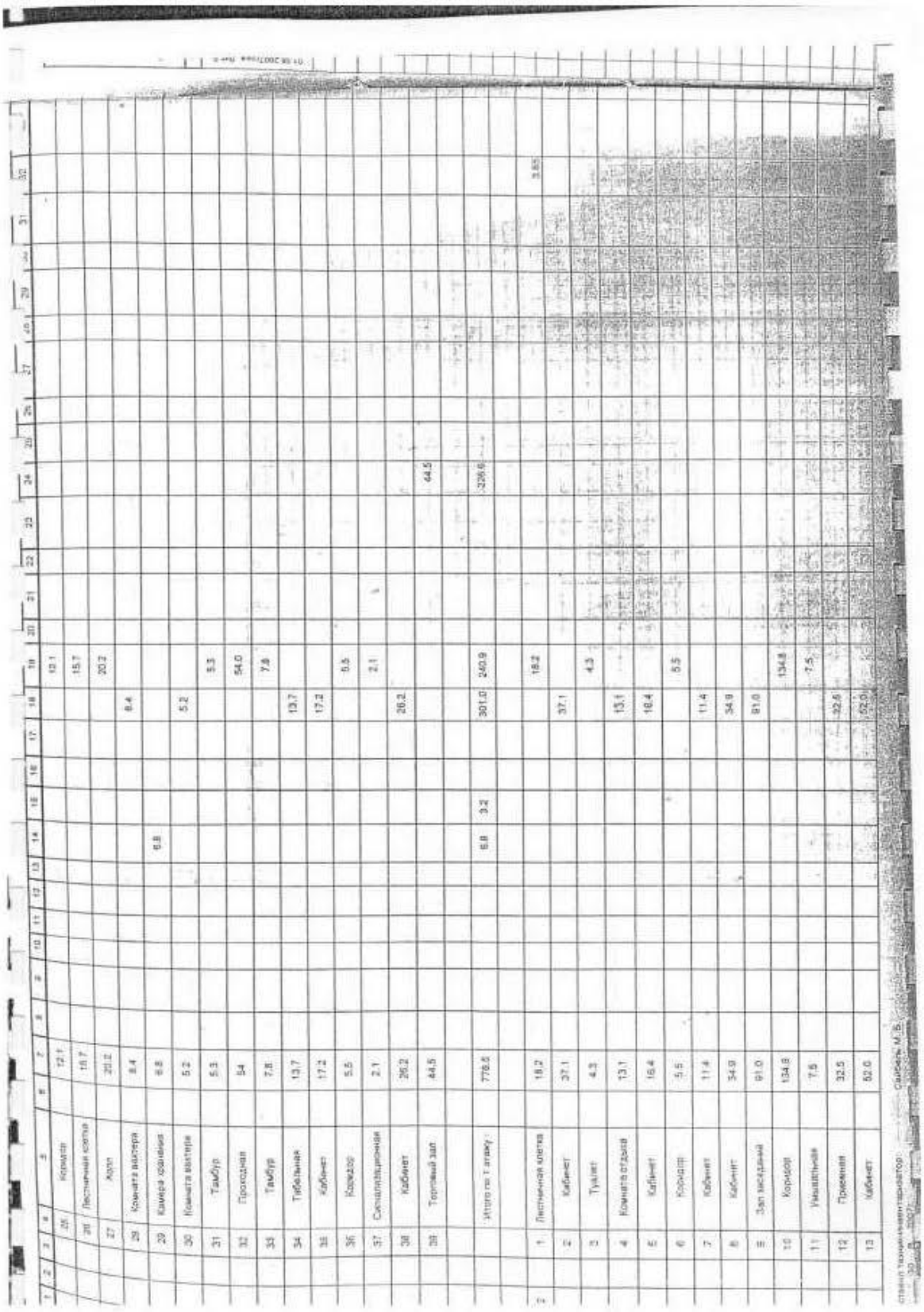
Дата обследования	"__"_____200_г.	"__"_____200_г.	"__"_____200_г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			

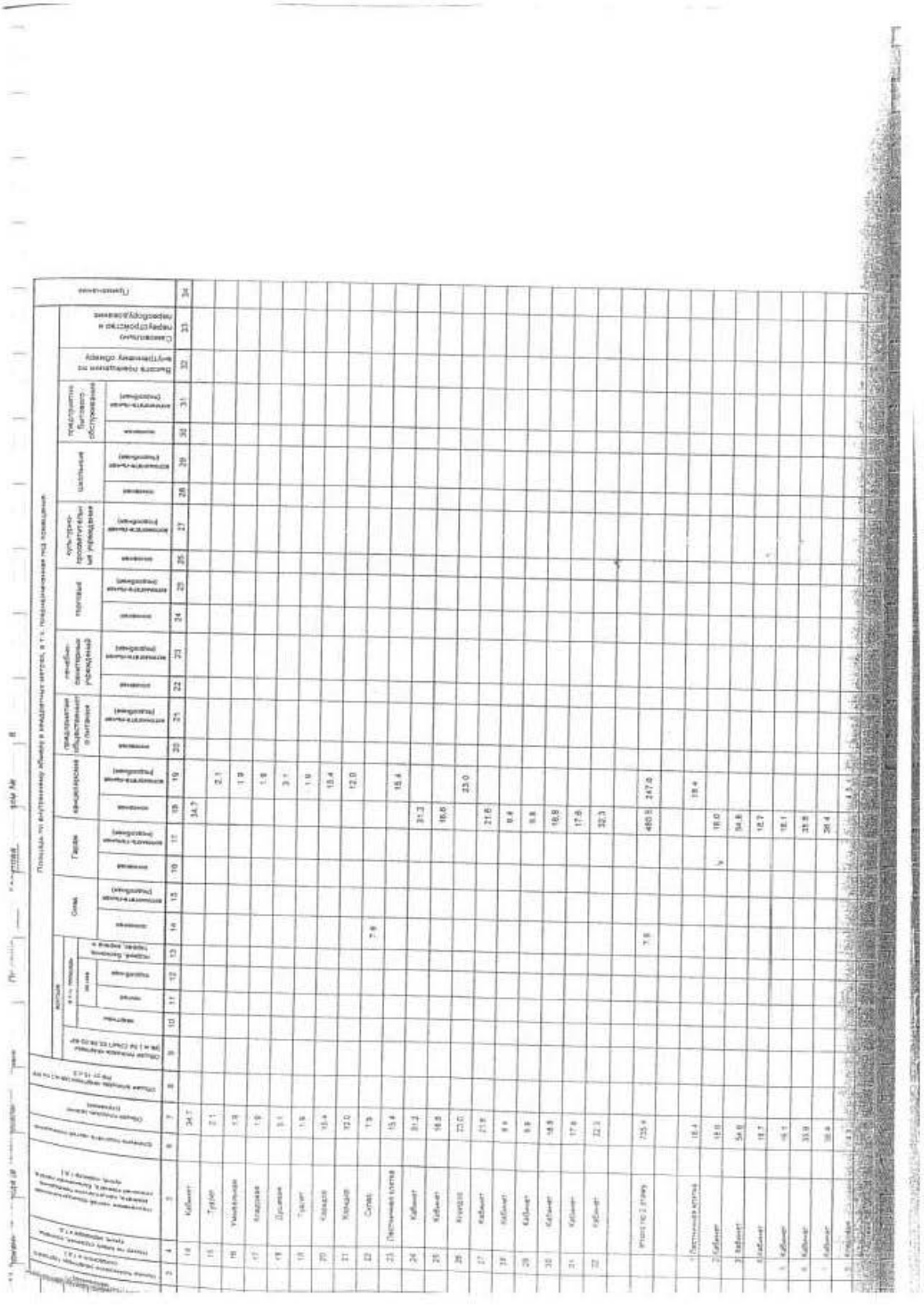
Экспликация к поэтажному плану жилого здания с нежилыми встроенными помещениями

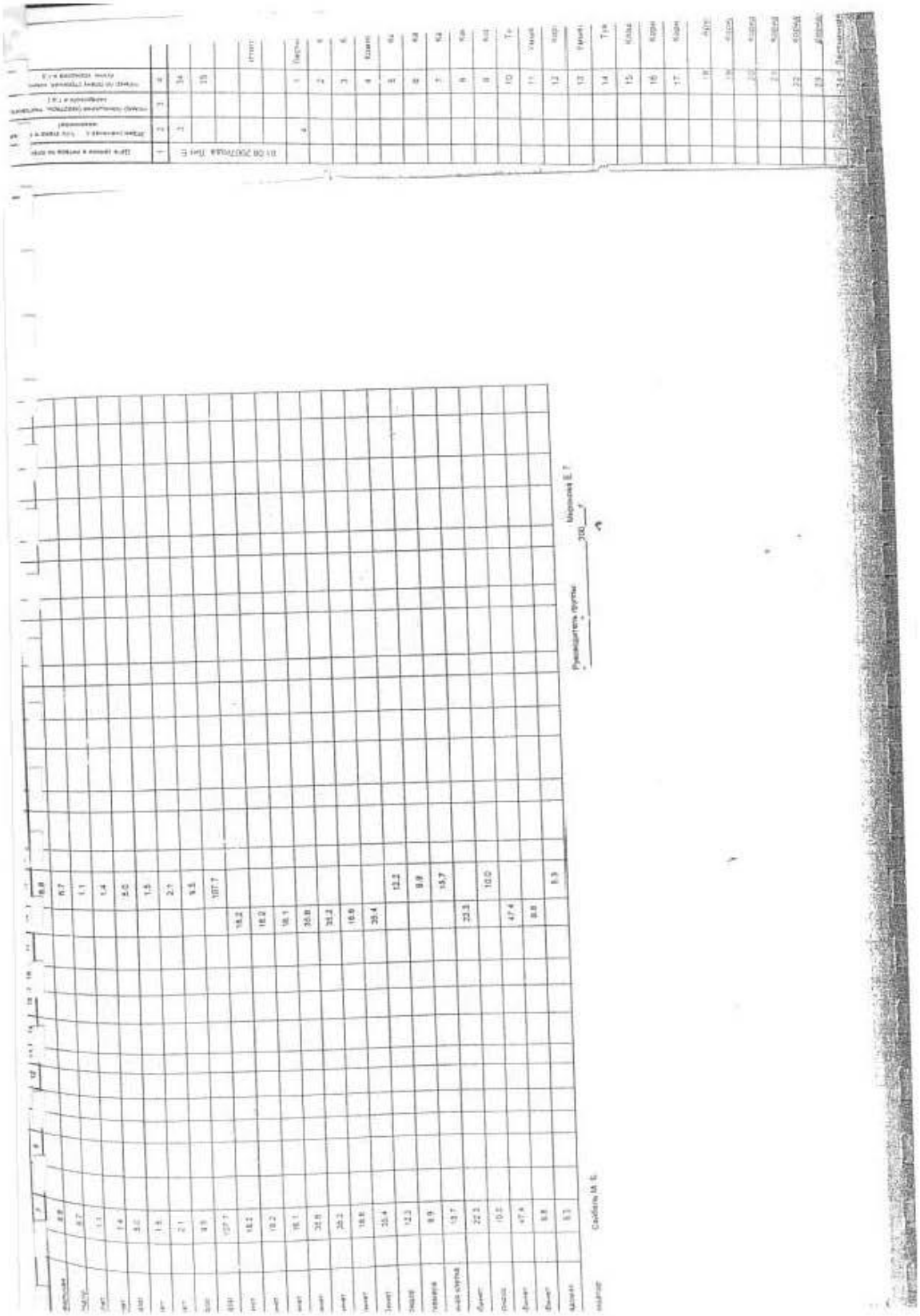
По улице Халитова дом № 8

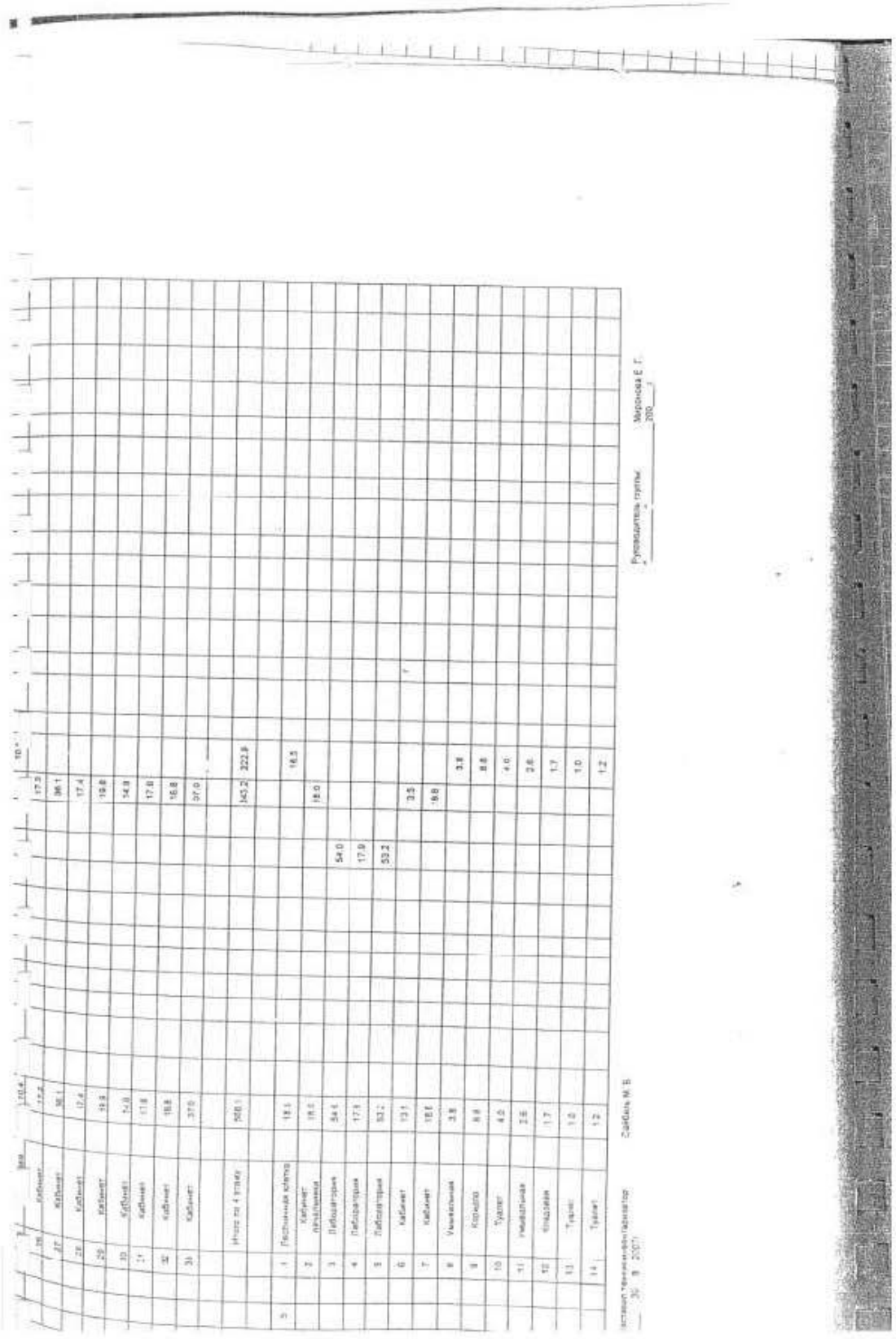
Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах, в т.ч. предназначенная под помещения

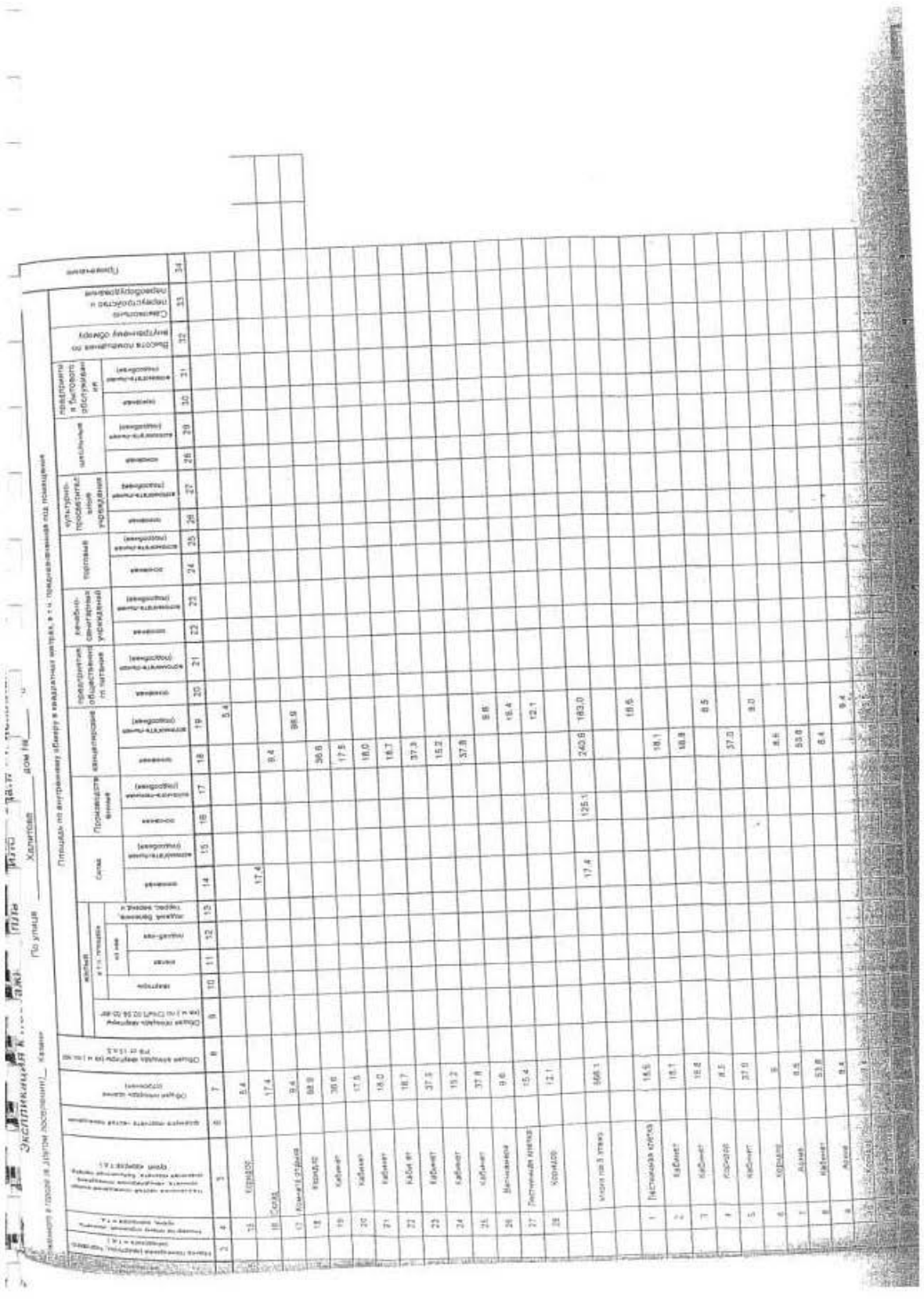
Этаж	Номера помещений (квартир, комнат) на поэтажном плане	Номера помещений (квартир, комнат) в т.ч.	Наименование (квартир, комнат) в т.ч.	Общая площадь помещения (итого)	Общая площадь квартиры (кв.м) по гр.15 п.4	Общая площадь квартиры (кв.м) по СНиП 02.08.02-89*	Жилые				Офис		Гараж		Канцелярские		Предприятия общественного питания		Учреждения здравоохранения (поликлиники, амбулатории, диспансеры, женские консультации, больницы, санитарно-профилактические учреждения, станции скорой помощи, аптеки, молочные кухни, дома ребенка, дома матери и ребенка, родильные дома, научно-медицинские учреждения, медицинские лаборатории, пункты переливания крови, бюро судебно-медицинской экспертизы, патологоанатомические бюро, больницы, госпитали, медсанчасти, поликлиники, амбулатории, диспансеры, женские консультации, станции скорой помощи, аптеки, молочные кухни, дома ребенка, дома матери и ребенка, родильные дома, научно-медицинские учреждения, медицинские лаборатории, пункты переливания крови, бюро судебно-медицинской экспертизы, патологоанатомические бюро)		Торговые		Культурно-просветительные учреждения		Школьные		Предприятия бытового обслуживания		Высота помещения по внутреннему обмеру	Самовольно перепланировано и переоборудовано	Примечание
							квартиры	из них	мансард	подсобные помещения в т.ч.	общая	подсобные помещения в т.ч.	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
1	1		Лестничная клетка			17.8																									3.95		
1	2		Кабинет			17.8									17.8																		
1	3		Кабинет			27.5									27.5																		
1	4		Коридор			41.8											41.8																
1	5		Кабинет			21.0									21.0																		
1	6		Кабинет			15.6									15.6																		
1	7		Касса			17.0									17.0																		
1	8		Кабинет			37.1									37.1																		
1	9		Коридор			5.9											5.9																
1	10		Кабинет			11.6											11.6																
1	11		Торговый зал			151.6																		151.6								
1	12		Торговый зал			30.5																		30.5								
1	13		Кладовая			3.2										3.2																	
1	14		Умывальная			5.9													5.9														
1	15		Кладовая			1.1													1.1														
1	16		Туалет			1.1													1.1														
1	17		Туалет			1.2													1.2														
1	18		Коридор			2.3													2.3														
2	19		Туалет			3.2													3.2														
2	20		Кладовая			2.4													2.4														
2	21		Электрощитовая			8.4													8.4														
2	22		Коридор			27.1													27.1														
Итого по 1 этажу						351.7									130.8	3.2	59.4		27.1					182.1								
Итого по 2 этажу						46.0													46.0														
Всего по зданию						397.7									130.8	3.2	59.4		73.1					182.1								

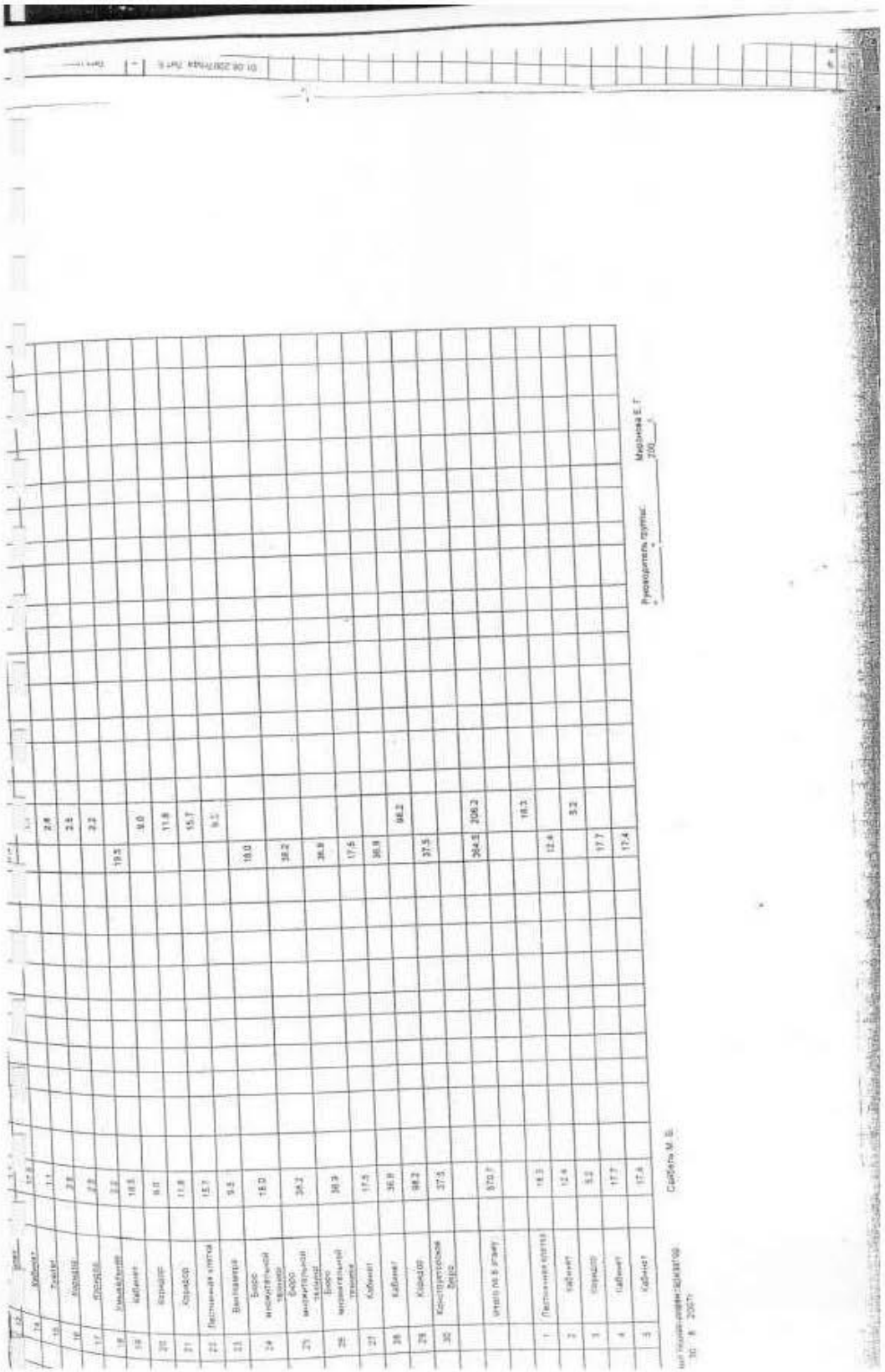


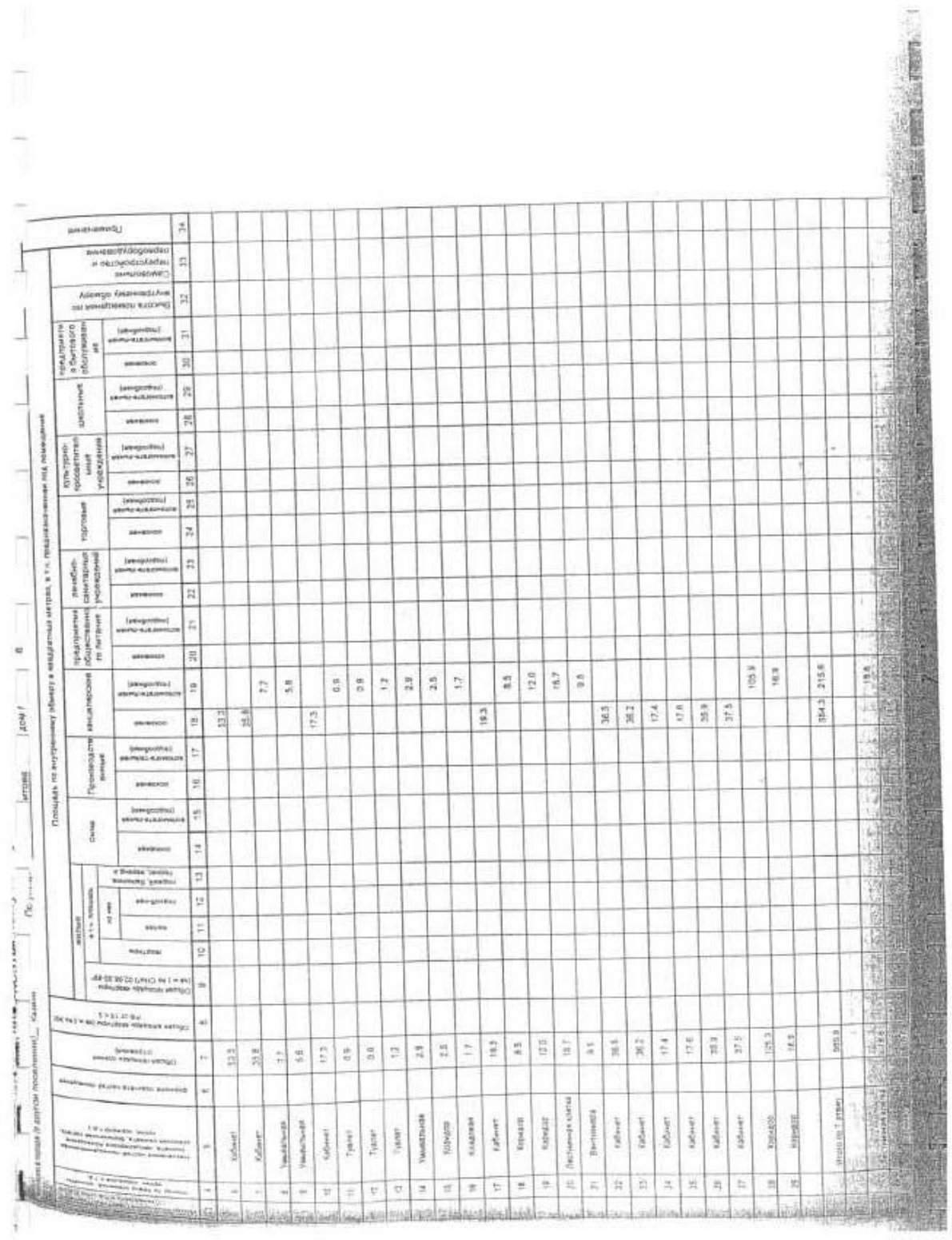


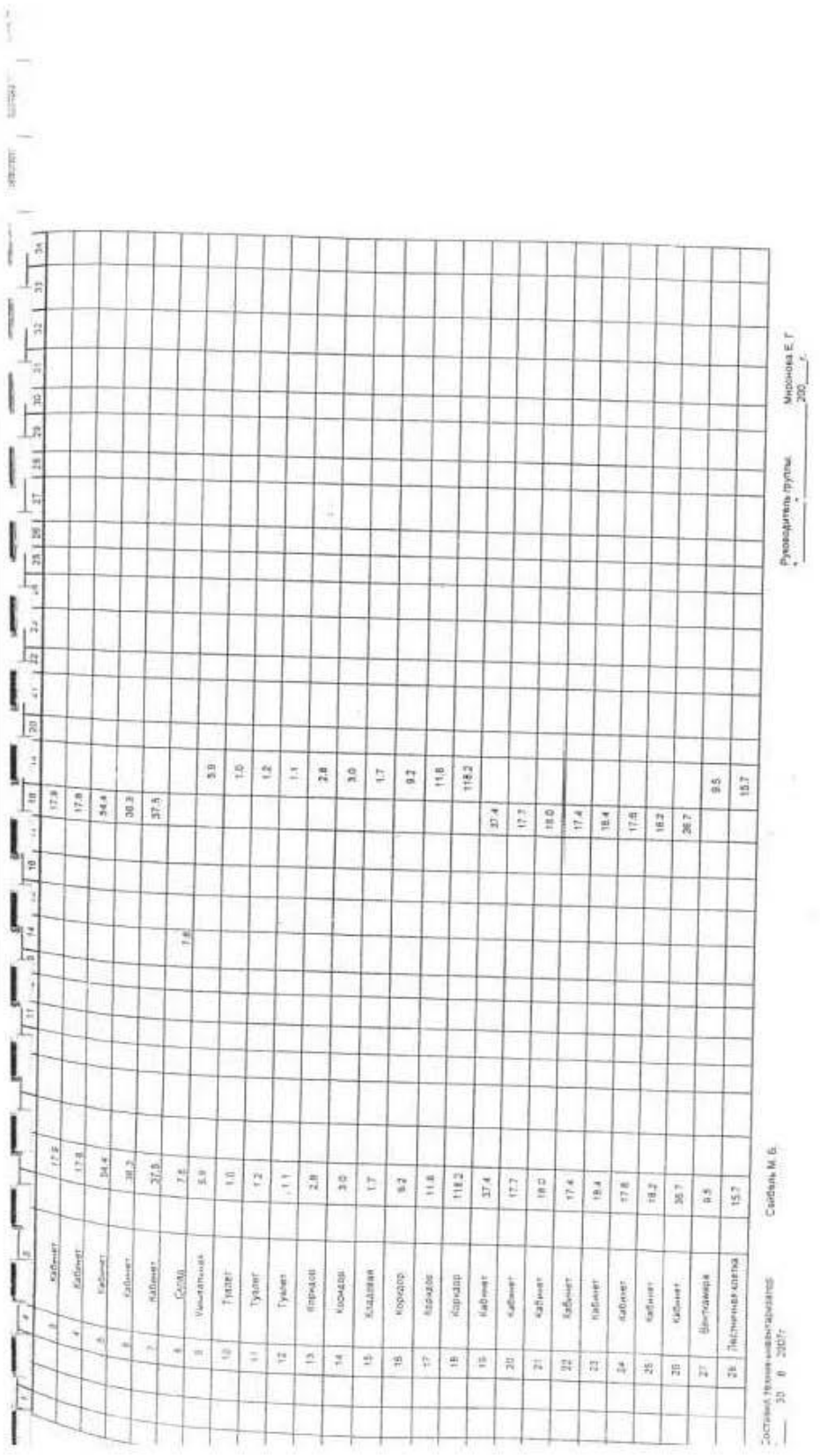


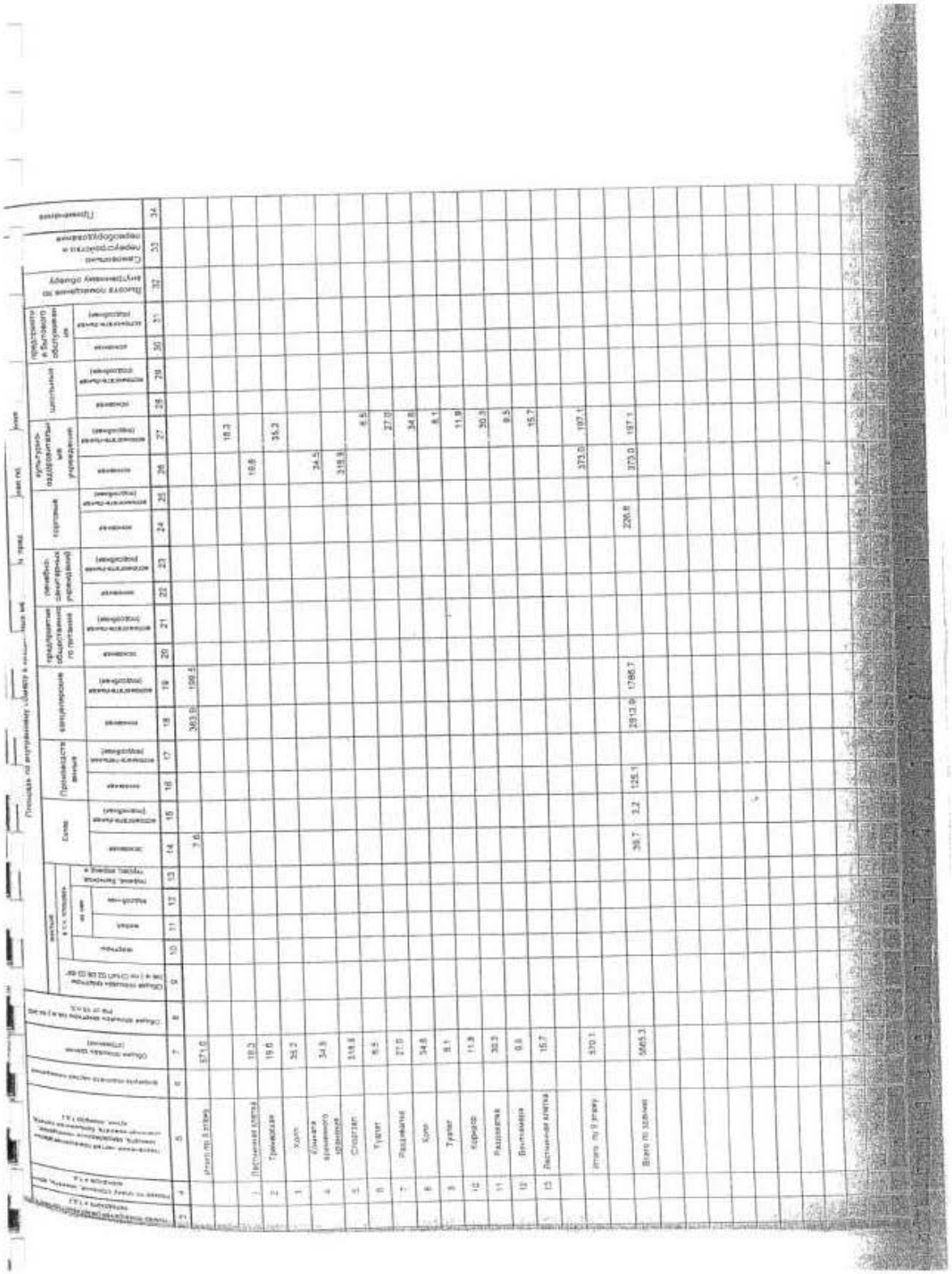


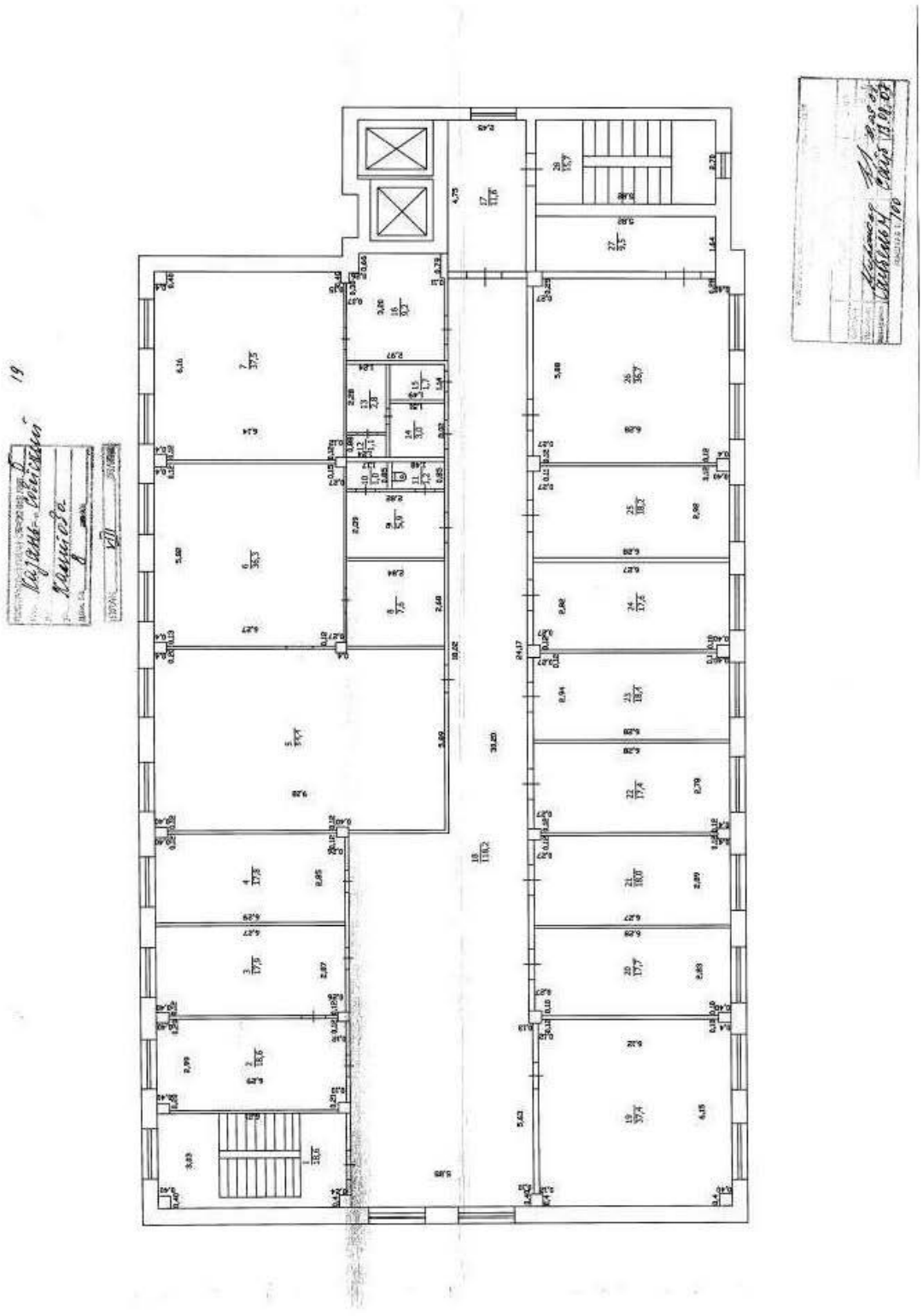


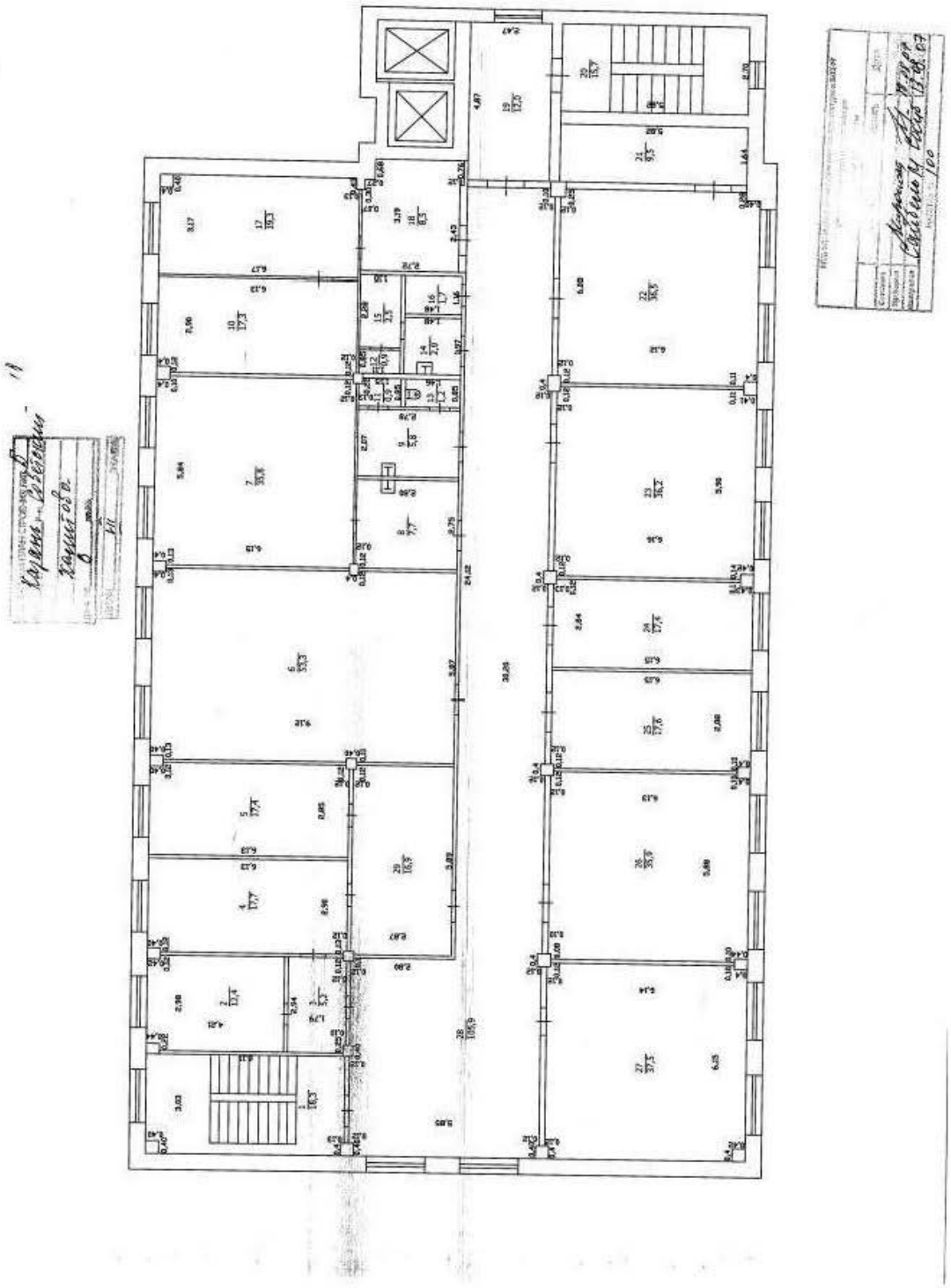


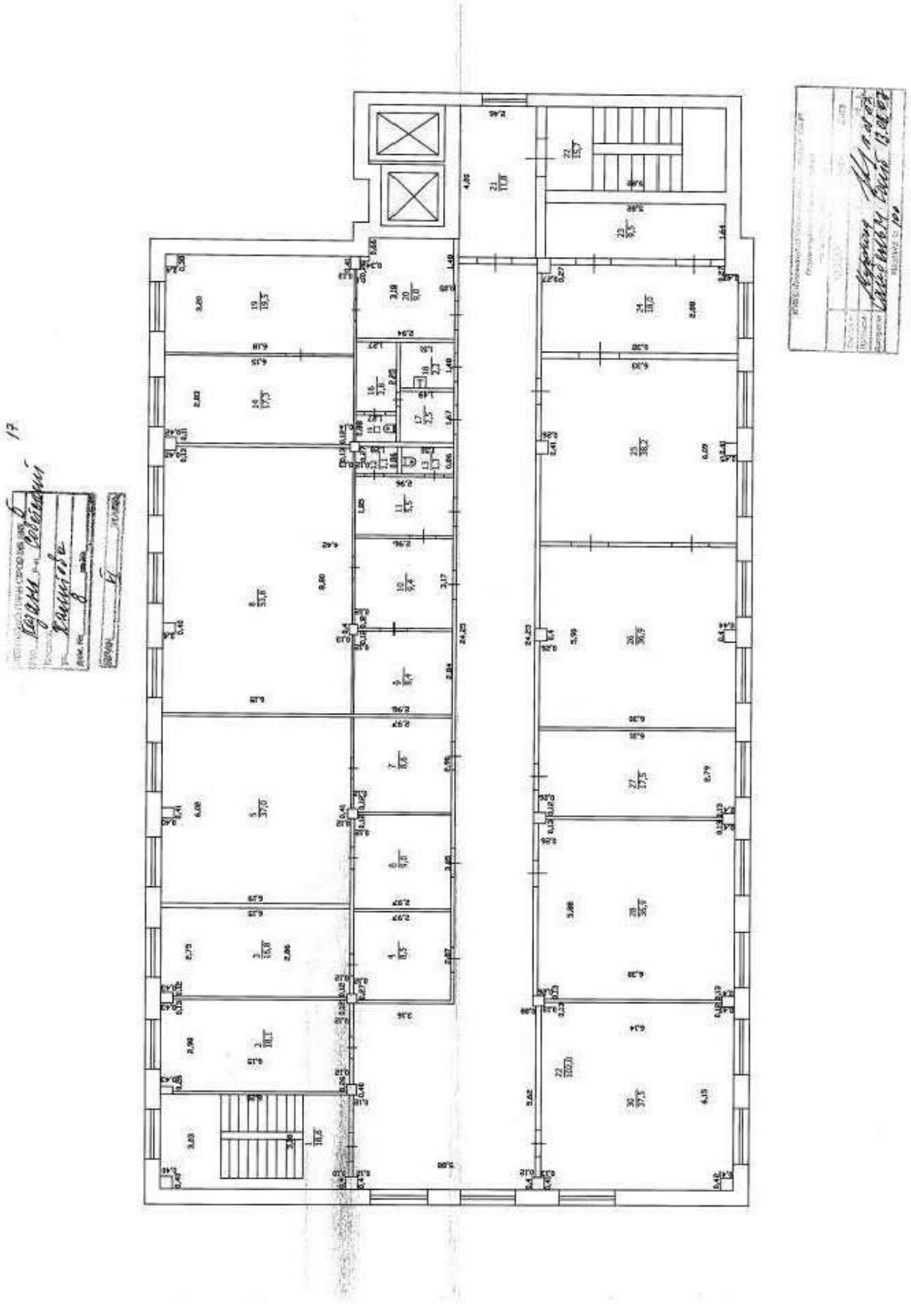


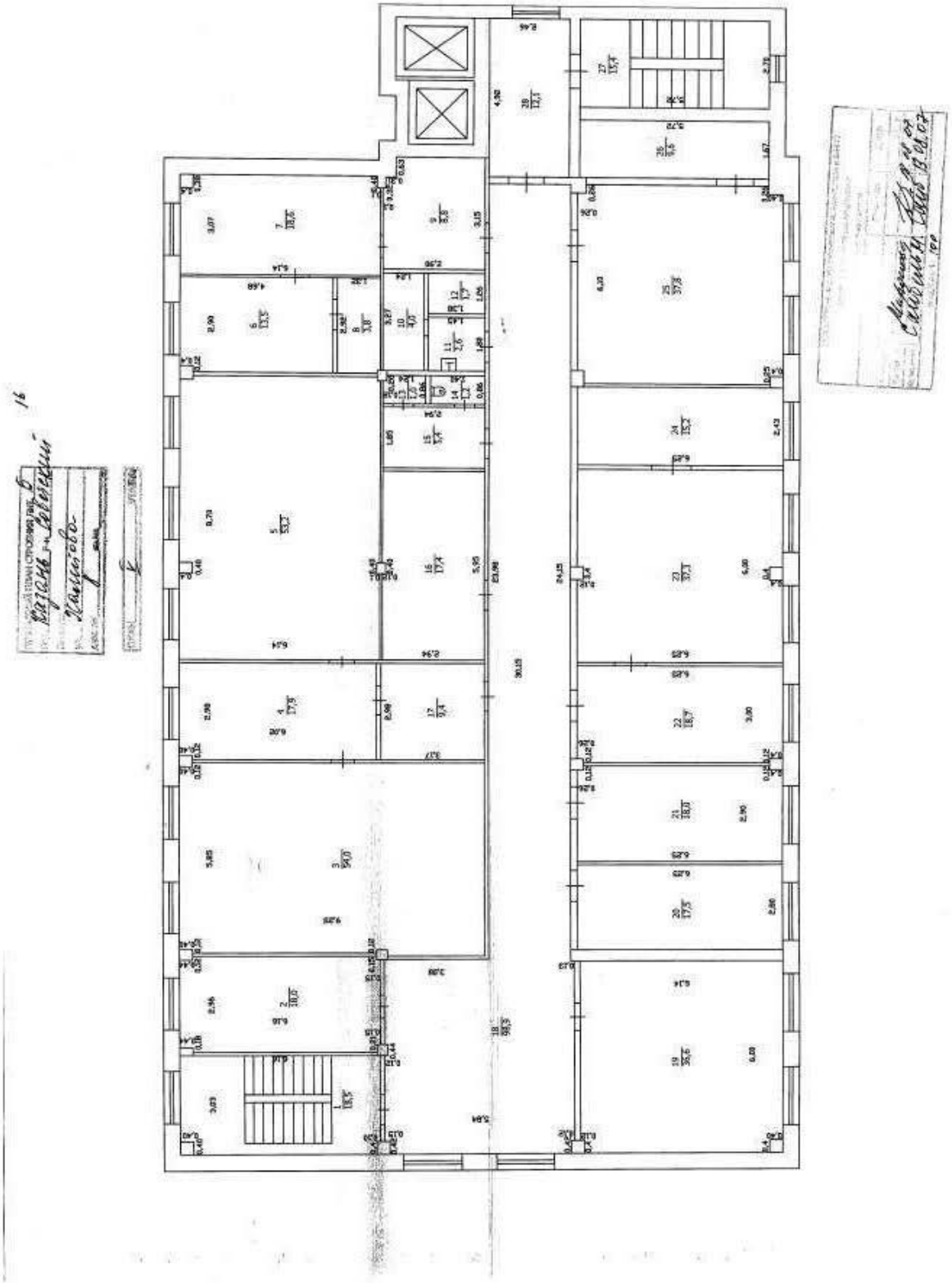


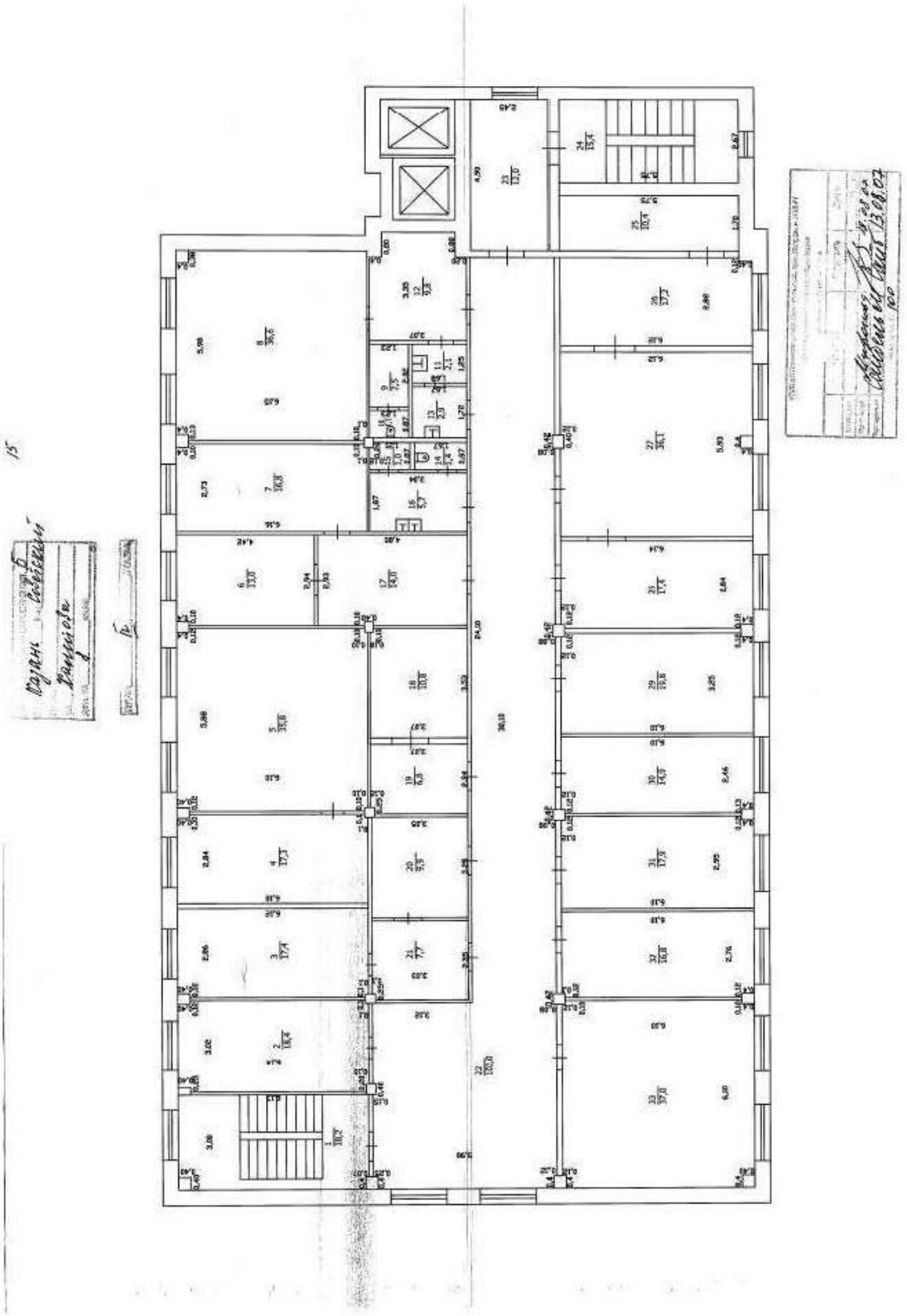


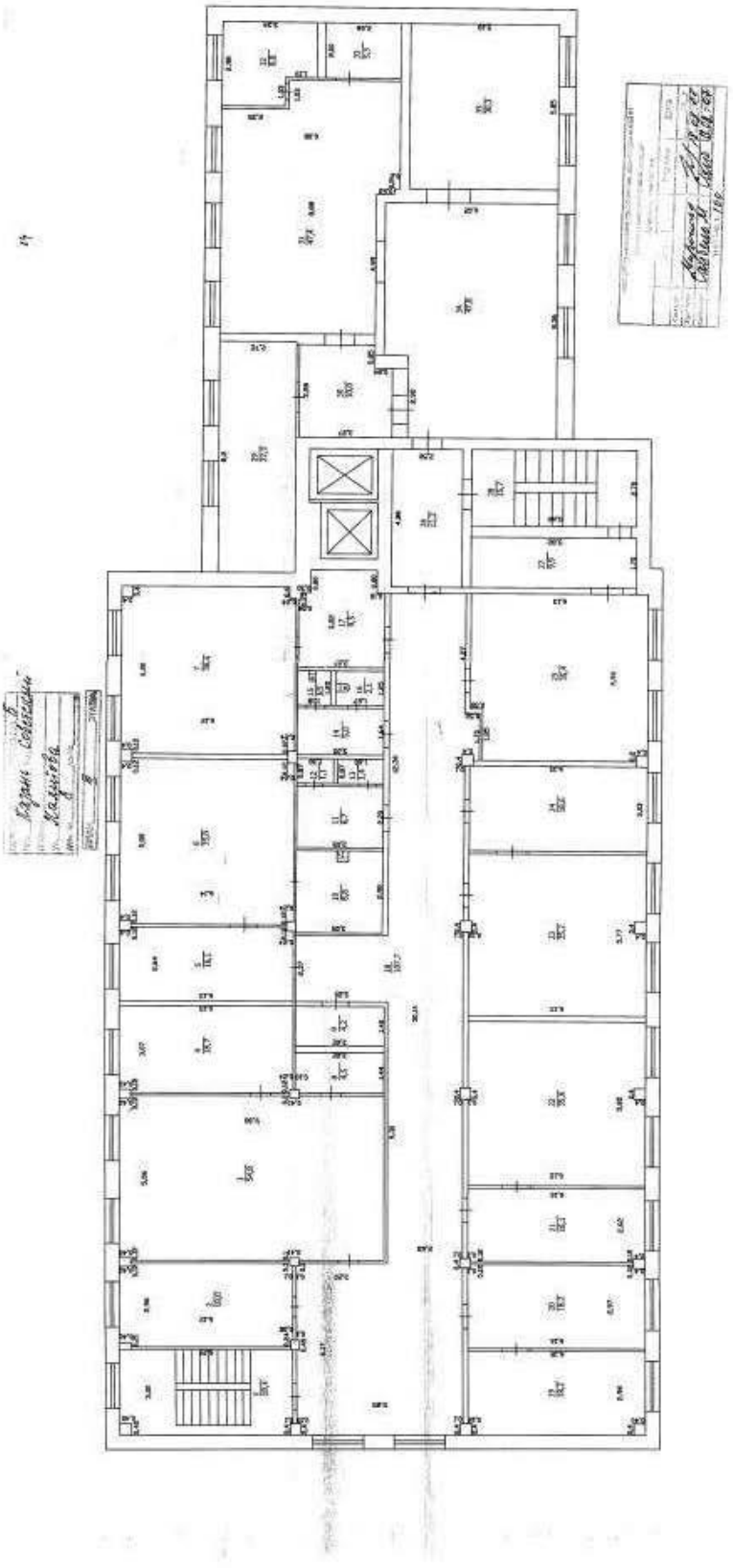


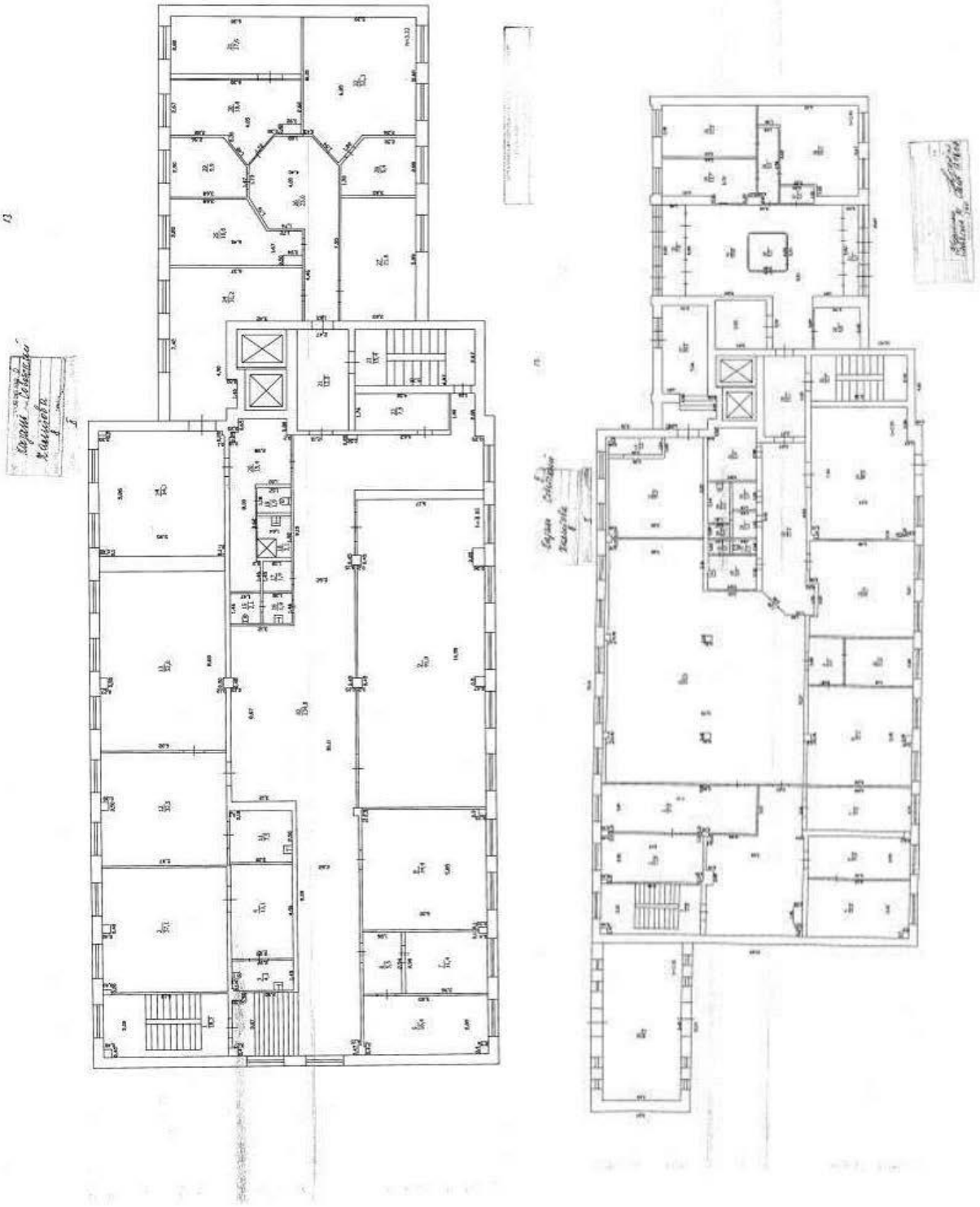


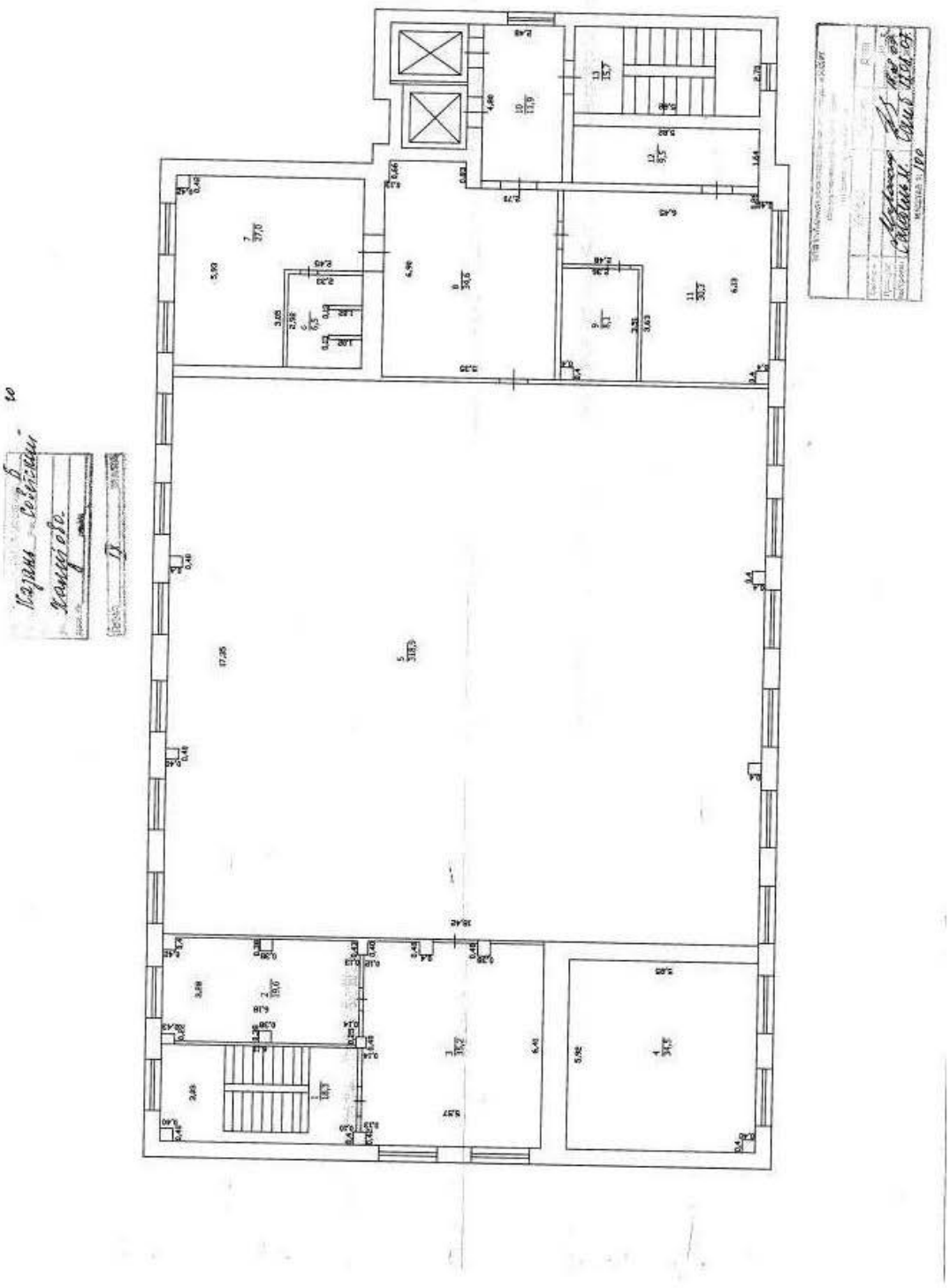


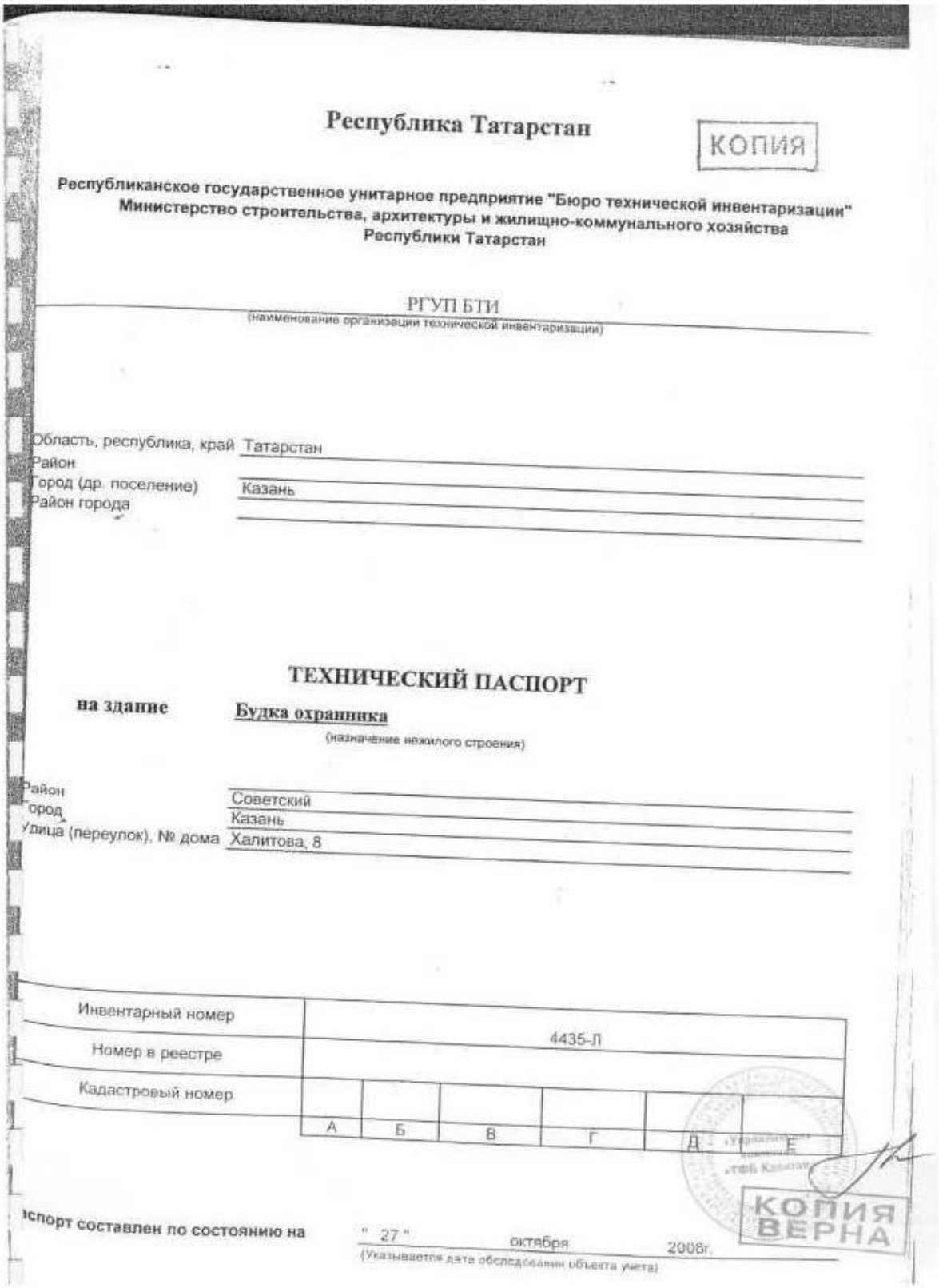












Республика Татарстан

КОПИЯ

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

РГУП БТИ
(наименование организации технической инвентаризации)

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

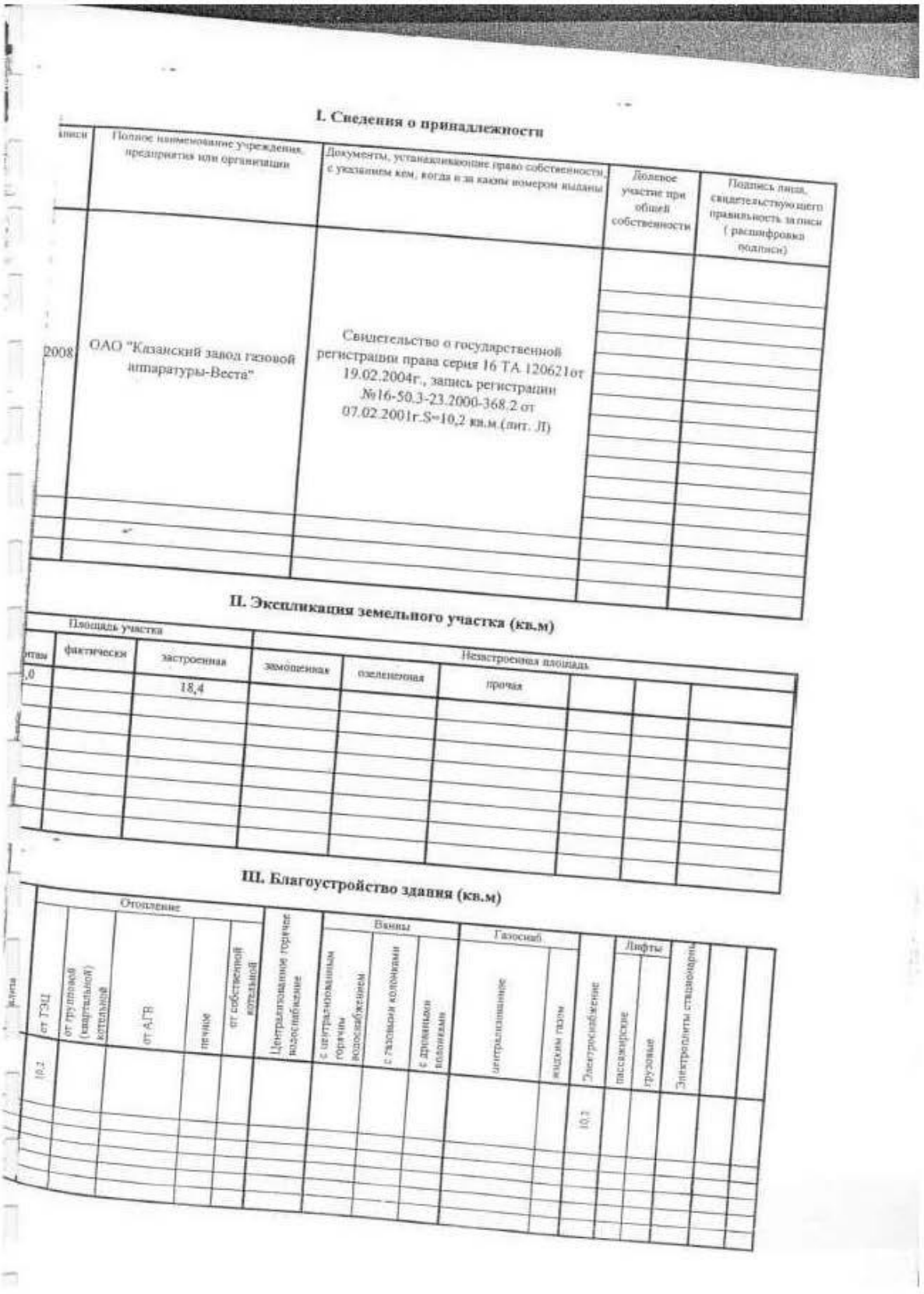
на здание **Будка охранника**
(назначение нежилого строения)

Район Советский
Город Казань
Улица (переулок), № дома Халитова, 8

Инвентарный номер	4435-Л					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

КОПИЯ ВЕРНА

Паспорт составлен по состоянию на " 27 " октября 2008г.
(Указывается дата обследования объекта учета)



I. Сведения о принадлежности

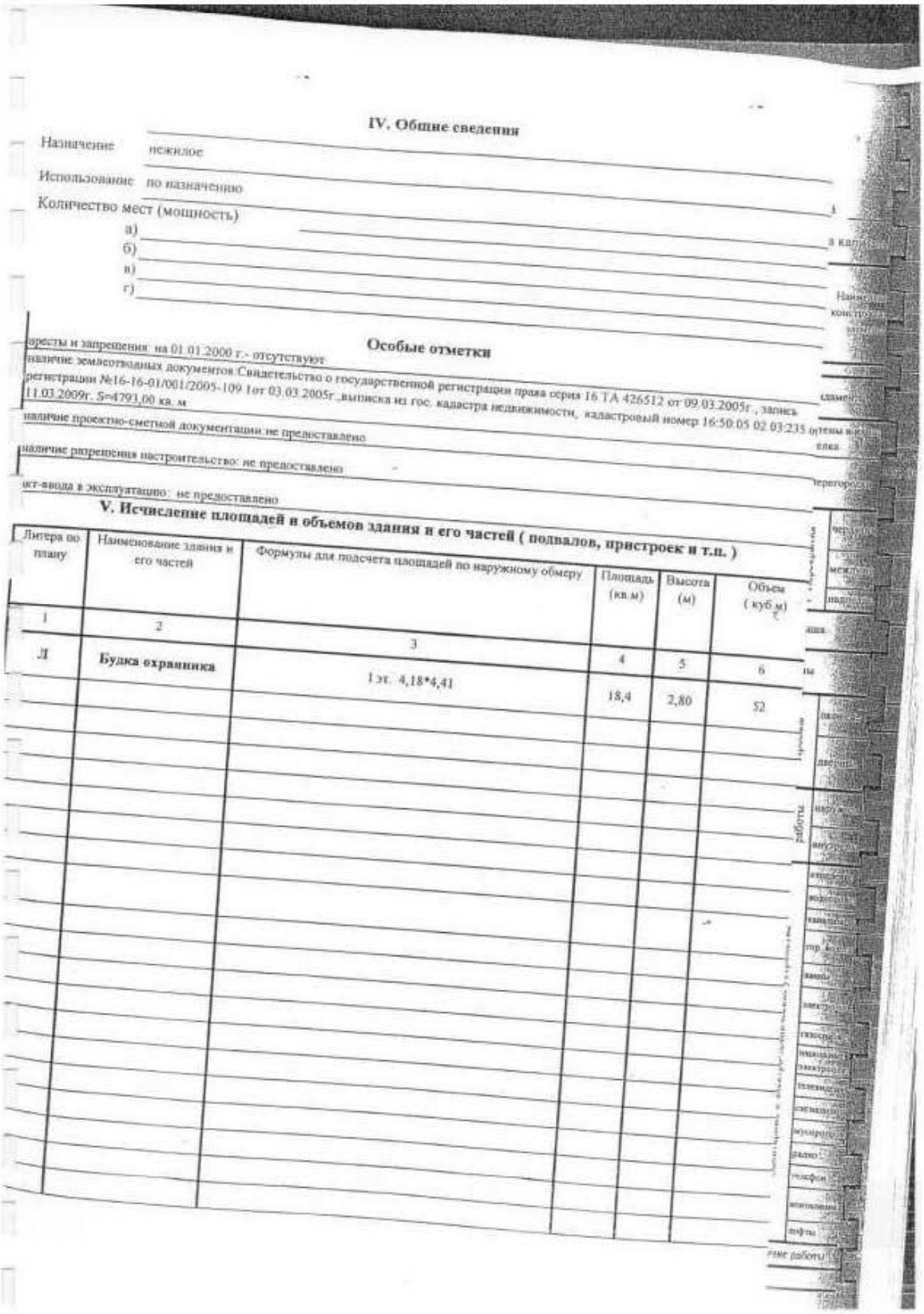
писи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
2008	ОАО "Казанский завод газовой аппаратуры-Веста"	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16 ТА 120621от 19.02.2004г., запись регистрации №16-50.3-23.2000-368.2 от 07.02.2001г.S=10,2 кв.м.(лит. Л)		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка								
фактическая	застроенная	Незастроенная площадь						
		замощенная	озелененная	прочая				
,0	18,4							

III. Благоустройство здания (кв.м)

Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные		
от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
10,2											10,2					



IV. Общие сведения

Назначение нежилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

Особые отметки

аресты и запрещения на 01.01.2000 г.- отсутствуют

наличие землеотводных документов Свидетельство о государственной регистрации права серия 16 ТА 426512 от 09.03.2005г., запись регистрации №16-16-01/001/2005-109.1от 03.03.2005г.,выписка из гос. кадастра недвижимости, кадастровый номер 16:50:05 02 03:235 от 11.03.2009г. S=4793,00 кв. м

наличие проектно-сметной документации: не предоставлено

наличие разрешения настроительство: не предоставлено

акт-ввода в эксплуатацию: не предоставлено

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
Л	**Будка охранника**	1эт. 4,18*4,41	18,4	2,80	52

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

а Л Год постройки 1979 Число этажей I Сборник № 18

а капитальности I Вид внутренней отделки простой Таблица № 55

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. эл-та с попр	Износ в %	% износа к строению	Текущие изн. износ в %	
								элемента	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
идаменты	ж/бетонный ленточный	осадочые трещины	4	1	4	30	1,2		
отены и их наружная елка	кирпичные	осадочые трещины	20	1	20	30	6,0		
ерегородки									
чердачное	ж/бетонные плиты	трещины в местах соединения плит	12	1	12	30	3,6		
междуэтажное									
надподвальное									
ша	толевая	мелкие трещины	15	1	15	30	4,5		
	дощатые	выбоины, трещины	9	1	9	30	2,7		
оконные	двойные створные	щели, неплотный притвор	11	1	11	30	3,3		
дверные	деревянная филенчатая								
наружная	штукатурка, побелка, окраска	местами отпадение штукатурки, затемнение окрасочного слоя	6	1	6	30	1,8		
внутренняя									
отопление	централизованное	капельные течи, утеря отдельных приборов	18	1	18	30	5,4		
водопровод									
анализация									
гор. водоснабжение									
ины									
ектро-освещение	проводка скрытая	потеря эластичности проводов							
азоснабжение									
польные эстроплиты									
телевидение									
нализация									
оропровод									
ацио									
фон									
ляция	приточно-вытяжная	нарушение креплений коробов							
ды									
оты	отмостка	выбоины, трещины	5	1	5	30	1,5		
		Итого	100	X	100	X	30	X	

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
ты												
перегородки												
ие												
ные работы												
ижение												
аботы												
		100	X			100	X			100	X	
ый износ					физический износ				физический износ			

Наименование конструктивных элементов	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
ты												
перегородки												
ие												
ные работы												
ижение												
аботы												
		100	X			100	X			100	X	
ый износ					физический износ				физический износ			

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты): удельный вес	на группу капитальности	климат. район	1984	1991	на объем		Стоимость конструктива с поправками	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
Будка охранника	18	55	м³	34,5	1,0			1,03	0,97			62,23	52		30	
								1,18	1,53							

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры: длина (м)	Размеры: ширина, высота (м)	площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
							Итого:					

XII. Общая стоимость (в руб.)

...к какого ...ода	Основные строения: восстановительная	Основные строения: действительная	Служебные постройки: восстановительная	Служебные постройки: действительная	Сооружения: восстановительная	Сооружения: действительная	Всего: восстановительная	Всего: действительная

...вая стоимость здания будки охранника , согласно справке заказчика, составляет 2075,00 руб.

Паспорт выдан:

...чальника отдела кадастровой деятельности — подпись — Уланова Г.Н. (Ф.И.О.) — 2009г.

...верил: подпись — Хабибуллина Г.Р. (Ф.И.О.) — 16 марта 2009г. (дата)

...полнил: подпись — Хамитова Е.Ю. (Ф.И.О.) — 27 октября 2008г. (дата)

...ровал: подпись — Хамитова Е.Ю. (Ф.И.О.) — 16 марта 2009г. (дата)

XIII. Отметка о последующих обследованиях

...ания	"__" _____ 2009 г	"__" _____ 2009 г	"__" _____ 2009 г

[redacted]

Республика Татарстан

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

РГУП БТИ
(наименование организации технической инвентаризации)

сть, республика, край Татарстан
од (др. поселение) Казань
города

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание **Гаражный бокс**
(назначение нежилого строения)

Советский
Казань
(переулок), № дома Халитова, 8

«Управляющая компания «ГФБ Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

Инвентарный номер	4435-Г5,Г6					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

I. Сведения о принадлежности

Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выдана	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
ОАО "Казанский завод газовой аппаратуры-Вектэ"	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-ТА 120621 от 19.02.2004г., запись регистрации №16-50.3-23.2000-368.2 от 07.02.2001г.		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка		Незастроенная площадь					
фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
	509,0						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные		
от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	водяным газом		пассажирские	грузовые			
											820,1			Г6,Г5		
											426,9			Г6		
											393,2			Г5		

IV. Общие сведения

Назначение нежилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

Особые отметки

аресты и запрещения: на 01.01.2000 г.- отсутствуют

наличие землеотводных документов: выписка из государственного кадастра недвижимости № 3-16:50/09-4096 от 11.03 кадастровый №16:50:050203:247, S=994 кв.м.

наличие проектно-сметной документации: не предоставлена

наличие разрешения на строительство: не предоставлено

акт-ввода в эксплуатацию: не предоставлен

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)
1	2	3	4	5
Г5	Гаражный бокс	40,70х6,12	249,1	6,88
		1,80х3,69	6,6	3,61
		металлическая лестница 1,15х5,37	6,2	
		металлическая лестница 1,15х5,37	6,2	
Г6		37,20х6,00	223,2	6,70
		Металлическая лестница 3,52х5,03	17,7	

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера **Г6** Год постройки **1978** Число этажей **II** Сборник

руппа капитальности **II** Вид внутренней отделки **простой** Таблица №

	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. эл-та с поправ.	Износ в %	% износа к стоимости	Текущий
1	Фундаменты	железобетонные	усадочные трещины	10	0,93	9,3	25	2,3	
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные, металлические	незначительные трещины, коррозия металла	21	0,93	19,53	30	5,9	
	б) перегородки	кирпичные							
3	Перекрытия: чердачное	металлические балки	незначительные трещины в местах стыков конструкций, коррозия металла	25	1	25	30	7,5	
	междуэтажное	железобетонные плиты							
	надподвальное								
4	Крыша	металлическая	коррозия металла	7	1	7	35	2,5	
5	Полы	бетонные	местами выбоины	10	1	10	35	3,5	
6	Проемы: оконные			8	1	8	35	2,8	
	дверные	металлические ворота	неплотный притвор						
7	Отделочные работы: наружная	штукатурка	местами трещины, потемнение окрасочного слоя	4	1	4	35	1,4	
	внутренняя								
8	Санитарные и электро-технические устройства: отопление		Утрата отдельных приборов, нарушение эластичности проводов	14	0,17	2,38	40	1,0	
	водопровод								
	канализация								
	гор. водоснабжение								
	ванны								
	электроосвещение	проводка открытая							
	газоснабжение								
	напольные электроплиты								
	телевидение								
	сигнализация								
	мусоропроводы								
	радио								
	телефон								
	вентиляция	вытяжная							
	лифты								
9	Прочие работы	отмостки, металлическая лестница	выбоины, трещины, коррозия металла	1	1	1	40	0,4	
			Итого	**100**	**X**	**86,21**	**X**	**27,2**	**X**

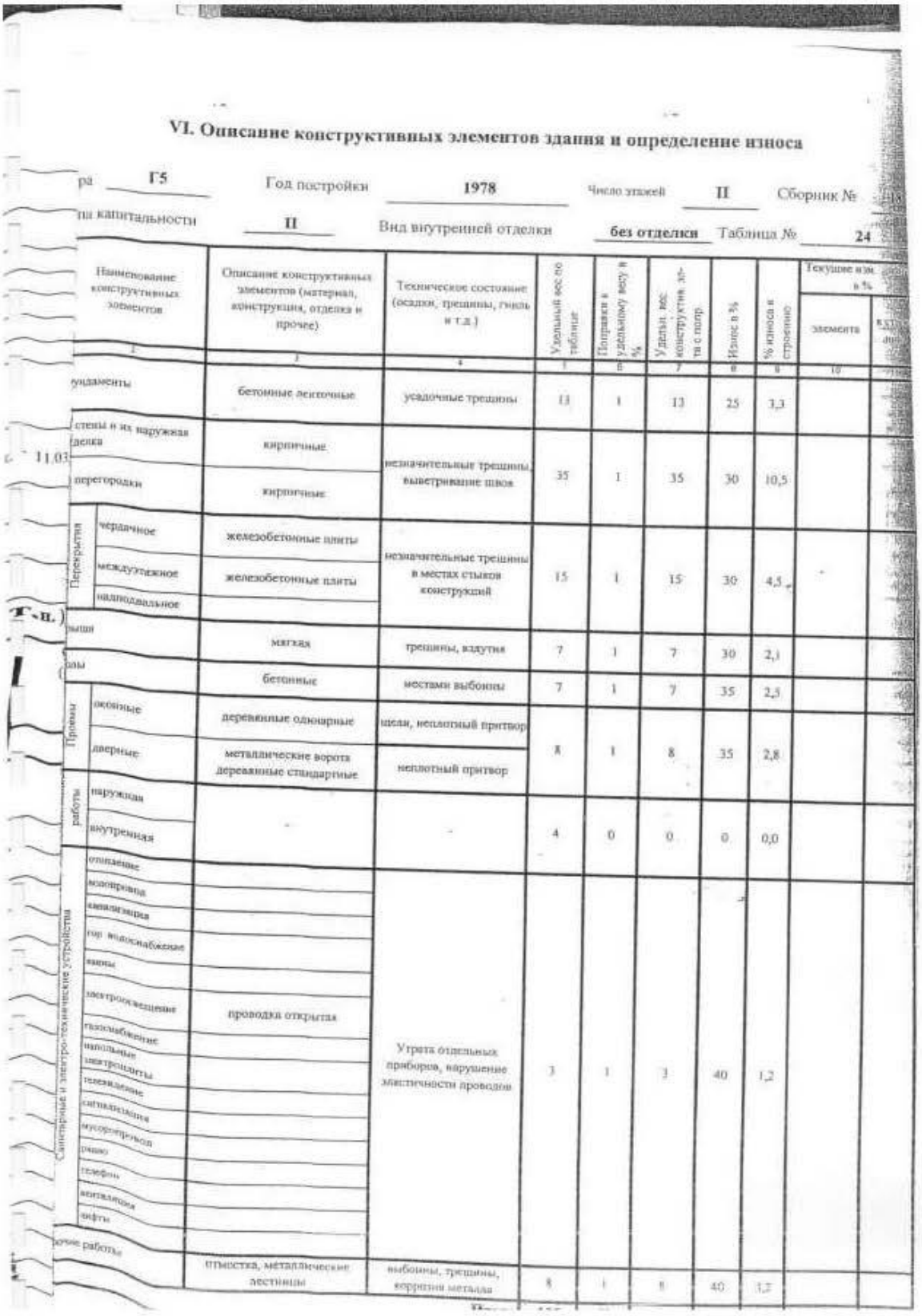
Процент износа, приведенный к 100 по формуле ___ гр 9х100

Наименование конструктивных элементов

Наименование здания и его части

Гаражный бокс

VIII. В



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

ра Г5 Год постройки 1978 Число этажей II Сборник №

па капитальности II Вид внутренней отделки без отделки Таблица № 24

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. эл-та с поправ.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. в %	
									элемента	к стр.
1		2	3	4	5	6	7	8	10	
ундаменты		бетонные ленточные	усадочные трещины	13	1	13	25	3,3		
стены и их наружная делка		кирпичные	незначительные трещины, выветривание швов	35	1	35	30	10,5		
перегородки		кирпичные								
Перекрытия	чердачное	железобетонные плиты	незначительные трещины в местах стыков конструкций	15	1	15	30	4,5		
	междуэтажное	железобетонные плиты								
	надподвальное									
ыши		мягкая	трещины, вздутия	7	1	7	30	2,1		
ады		бетонные	местами выбоины	7	1	7	35	2,5		
Проемы	оконные	деревянные одинарные	щели, неплотный притвор	8	1	8	35	2,8		
	дверные	металлические ворота деревянные стандартные	неплотный притвор							
Отделочные работы	наружная	-	-	4	0	0	0	0,0		
	внутренняя									
Санитарные и электро-технические устройства	отопление		Утрата отдельных приборов, нарушение эластичности проводов	3	1	3	40	1,2		
	канализация									
	гор. водоснабжение									
	ванны									
	электроосвещение	проводка открытая								
	газоснабжение									
	напольные электроплиты									
	телевидение									
	сигнализация									
	мусоропровод									
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
очие работы		отмостка, металлические лестницы	выбоины, трещины, коррозия металла	8	1	8	40	3,2		

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
...ты												
...перегородки												
...тия												
...ные работы												
...освещение												
...работы												
		100	X			100	X			100	X	
...ий износ					физический износ				физический износ			

Наименование конструктивных элементов	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
...ты												
...перегородки												
...тия												
...ные работы												
...освещение												
...работы												
		100	X			100	X			100	X	
...ий износ					физический износ				физический износ			

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)							Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
					удельный вес	на группу капитальности	на благоустр	1984	1991							
...ражный бокс	18	24	м3	17,6	0,96			1,03	0,97			30,48	1738			
								1,18	1,53							
	19	66	м3	15,5	0,86			1,03	0,97			24,10	1495			
								1,18	1,53							
X																
												Итого:				

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры: длина (м)	Размеры: ширина, высота (м)	площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
							Итого:					

XII. Общая стоимость (в руб.)

...ского	Основные строения: восстановительная	Основные строения: действительная	Служебные постройки: восстановительная	Служебные постройки: действительная	Сооружения: восстановительная	Сооружения: действительная	Всего: восстановительная	Всего: действительная

...я стоимость здания, согласно справке заказчика, составляет- 90 810, 00 руб.

Паспорт выдан: 16 марта 2008 г.

...чальника отдела кадастровой деятельности Уланова Г.Н.
подпись Ф.И.О

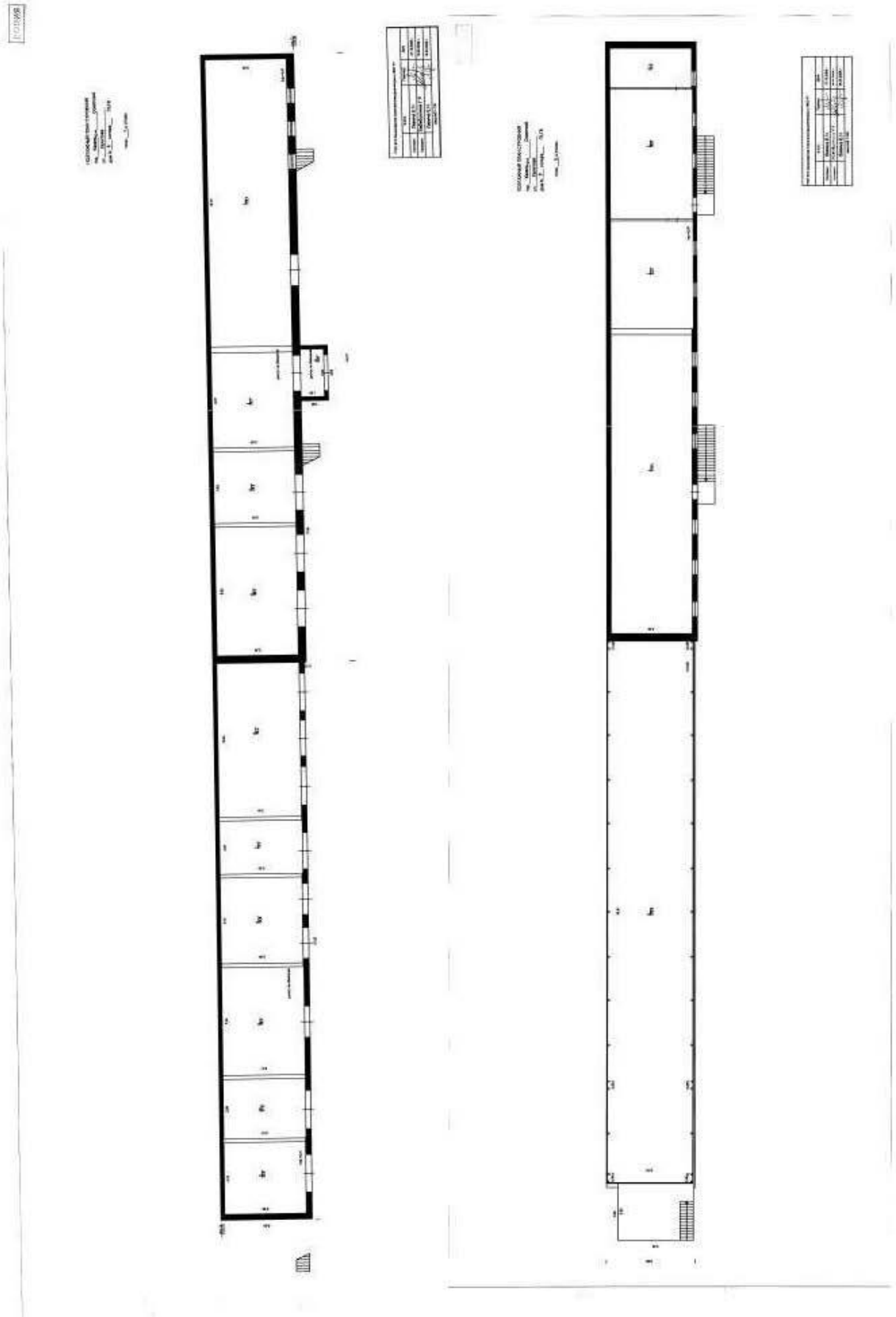
...роверил: подпись Хабибуллина Г.Р. Ф.И.О. 16 марта 2008г. дата

...полнил: подпись Левина Е.Н. Ф.И.О. 27 октября 2008г. дата

...ировал: подпись Левина Е.Н. Ф.И.О. 16 марта 2008г. дата

XIII. Отметка о последующих обследованиях

...бследования	"__" 2008 г.	"__" 2008 г.	"__" 2008 г.



Республика Татарстан

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

РГУП БТИ
(наименование организации технической инвентаризации)

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Главный корпус
(назначение нежилого строения)

Район Советский
Город Казань
Улица (переулок), № дома Халитова, 8

Инвентарный номер	4435-А, Г19					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

КОПИЯ ВЕРНА

Паспорт составлен по состоянию на "27" октября 2008г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

I. Сведения о принадлежности

№ п/п и дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
10.2008	ОАО "Казанский завод газовой аппаратуры-Вектра"	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-ТА 120621 от 19.02.2004г., запись регистрации №16-50.3-23.2000-368.2 от 07.02.2001г.		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

№ и дата записи	Площадь участка		Незастроенная площадь					
	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
8917,0		16 013,6						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные		
	от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
17403,6	17403,6											17951,1					

IV. Общие сведения

...азначение не жилое

...спользование по назначению

...личество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

Особые отметки

...ты и запрещения: на 01.01.2000 г.- отсутствуют

...личие землеотводных документов: выписка из государственного кадастра недвижимости №3-16:50/09-4085 от 11.03.2009г., ...стровый №16:50:050203:236, S=18917кв.м.

...чие проектно-сметной документации не предоставлено

...личие разрешения настроительство: не предоставлено

...вода в эксплуатацию: не предоставлено

...имечание. Изменение общей площади произошло в результате внутренней перепланировки и включения ранее неучтенных площадей ...кольного этажа.

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

...итера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
	Главный корпус	I этаж			
		121,35x110,23	13376,4	8,80	117712
		12,82x4,65+2,70x4,65/2	65,9	2,90	191
		5,10x18,00	91,8	3,80	349
		4,52x10,35	46,8	3,02	141
		27,45x12,00+4,46*3,63	345,6	4,75	1642
		I -II этаж			
		12,60x94,71	1193,3	6,85	8174
		галерея 16,94*2,47	41,8	2,90	121
		цокольный этаж (подсчет выполнен в системе графопостроения)	1795,4	3,54	6356
		лестница 13,48x5,23	70,5		
		рампа (1,22+1,10)/2x31,67+0,61x1,52x6	42,3		
		площадка 4,46x(18,34+13,00)	139,8		
	Пристрой	8,37*12,00+0,49*12,25	106,4	4,83	514
		29,26*12,58+0,33*0,90	368,4	4,68	1724
		4,13*30,16	124,6	2,82	351

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литер А — Год постройки 1964 — Число этажей I-II — Сборник № 7

Группа капитальности I — Вид внутренней отделки простой — Таблица № 13

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гнили и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. эл-тов с поправ.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изн. в % элемента	Текущие изн. в % в строении
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		ж/бетонный ленточный	осадочные трещины	8	1	8	40	3,2		
2	а) стены и их наружная отделка		кирпичные	осадочные трещины	20	1	20	40	8,0		
	б) перегородки		кирпичные, гипсокартонные по металлическому каркасу								
3	Перекрытия	чердачное	ж/бетонные плиты	трещины в местах соединения плит	15	1	15	40	6,0		
		междуэтажное	ж/бетонные плиты								
		надподвальное									
4	Крыша		мягкая	мелкие трещины	14	1	14	40	5,6		
5	Полы		бетонные, линолеумные	выбоины, трещины	13	1	13	40	5,2		
6	Проемы	оконные	двойные деревянные	щели, неплотный притвор	4	1	4	40	1,6		
		дверные	деревянные филенчатые, металлические ворота								
7	Отделочные работы	наружная	штукатурка, побелка, окраска, керамическая плитка, обои	местами отпадение штукатурки, затемнение окрасочного слоя	5	1	5	40	2,0		
		внутренняя									
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление	централизованное	капельные течи, утеря отдельных приборов	18	1	18	40	7,2		
		водопровод	централизованное								
		канализация	централизованное								
		гор. водоснабжение									
		ванны									
		электро-освещение	проводка скрытая	потеря эластичности проводов							
		газоснабжение									
		напольные электроплиты									
		телевидение									
		сигнализация									
		мусоропровод									
		радио									
		телефон									
		вентиляция	приточно-вытяжная	нарушение креплений коробов							
		лифты									
9	Прочие работы		лестница, отмостка	выбоины, трещины	3	1	3	40	1,2		
				Итого	100	X	100	X	40	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{гр.9 \times 100}{гр.7}$ = 40 %



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Г19 Год постройки 1968 Число этажей 1 Сборник №

Группа капитальности II Вид внутренней отделки простой Таблица № 24

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельн. вес конструктива эл-та с поправ.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. в % элемента	
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Фундаменты		бетонные	трещины	10	0,6	6	35	2,1		
2	а) стены и их наружная отделка		кирпичные	трещины	34	0,6	20,4	40	8,2		
	б) перегородки		кирпичные								
3	Перекрытия	чердачное	металлич	трещины в местах соединения	16	1	16	40	6,4		
		междуэтажное									
		надподвальное									
4	Крыша		кровля мягкая рулонная	вздутие поверхности	7	1	7	40	2,8		
5	Полы		бетонные	выбоины, трещины	8	1	8	40	3,2		
6	Проемы	оконные			8	1	8	40	3,2		
		дверные	металлич	оседание дверных проемов							
7	Отделочные работы	наружная	окраска	затемнение окрасочного слоя	4	1	4	40	1,6		
		внутренняя									
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление			3	1	3	40	1,2		
		водопровод									
		канализация									
		гор. водоснабжение									
		ванны									
		электроосвещение	проводка открытая	утрата отдельных приборов							
		газоснабжение									
		напольные электроплиты									
		телевидение									
		сигнализация									
		мусоропровод									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
	Прочие работы		отмостка	трещины	10	1	10	35	3,5		
				Итого	100	X	82,4	X	32,2	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр 9} \times 100}{\text{гр 7}}$ = 39 %

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
...городки												
...работы												
		100	X			100	X			100	X	
...нос					физический износ				физический износ			

...менование конструктивных элементов	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
...городки												
...аботы												
		100	X			100	X			100	X	
...нос					физический износ				физический износ			

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)						Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
					удельный вес	на группу капитальности	климат. районы	1984	1991	на объем					
...вичный корпус	7	13	м3	7,8	1,0			1,03	0,97		14,07	134687		40	
								1,18	1,53						
Пристрои	18	24	м3	14,2	0,82			1,03	0,97		21,21	2589		39	
								1,18	1,53						

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры: длина (м)	Размеры: ширина, высота (м)	площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
							Итого:					

XII. Общая стоимость (в руб.)

...какого года	Основные строения: восстановительная	Основные строения: действительная	Служебные постройки: восстановительная	Служебные постройки: действительная	Сооружения: восстановительная	Сооружения: действительная	Всего: восстановительная	Всего: действительная

...ковая стоимость здания , согласно справке заказчика, составляет 5030317,00 руб.

Паспорт выдан: "16" 2009 г.

...ачальника отдела кадастровой деятельности — подпись — Уланова Г.Н. (Ф.И.О.)

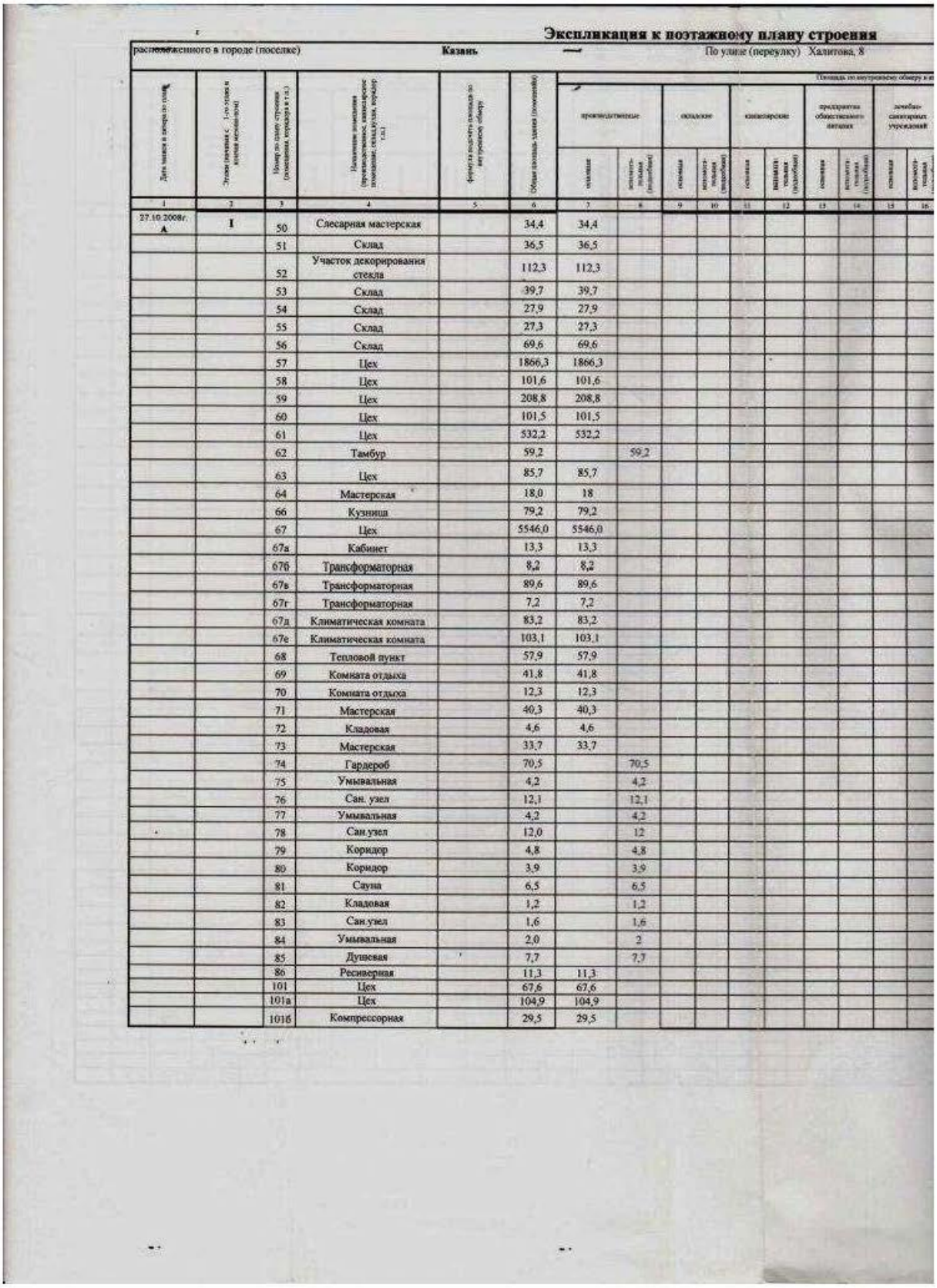
...роверил: подпись — Хабибуллина Г.Р. (Ф.И.О.) — 16 марта 2009г. (дата)

...ыполнил: подпись — Участкина А.В., Левина Е.Н. (Ф.И.О.) — 27 октября 2008г. (дата)

...копировал: подписи — Участкина А.В. (Ф.И.О.) — 16 марта 2009г. (дата)

XIII. Отметка о последующих обследованиях

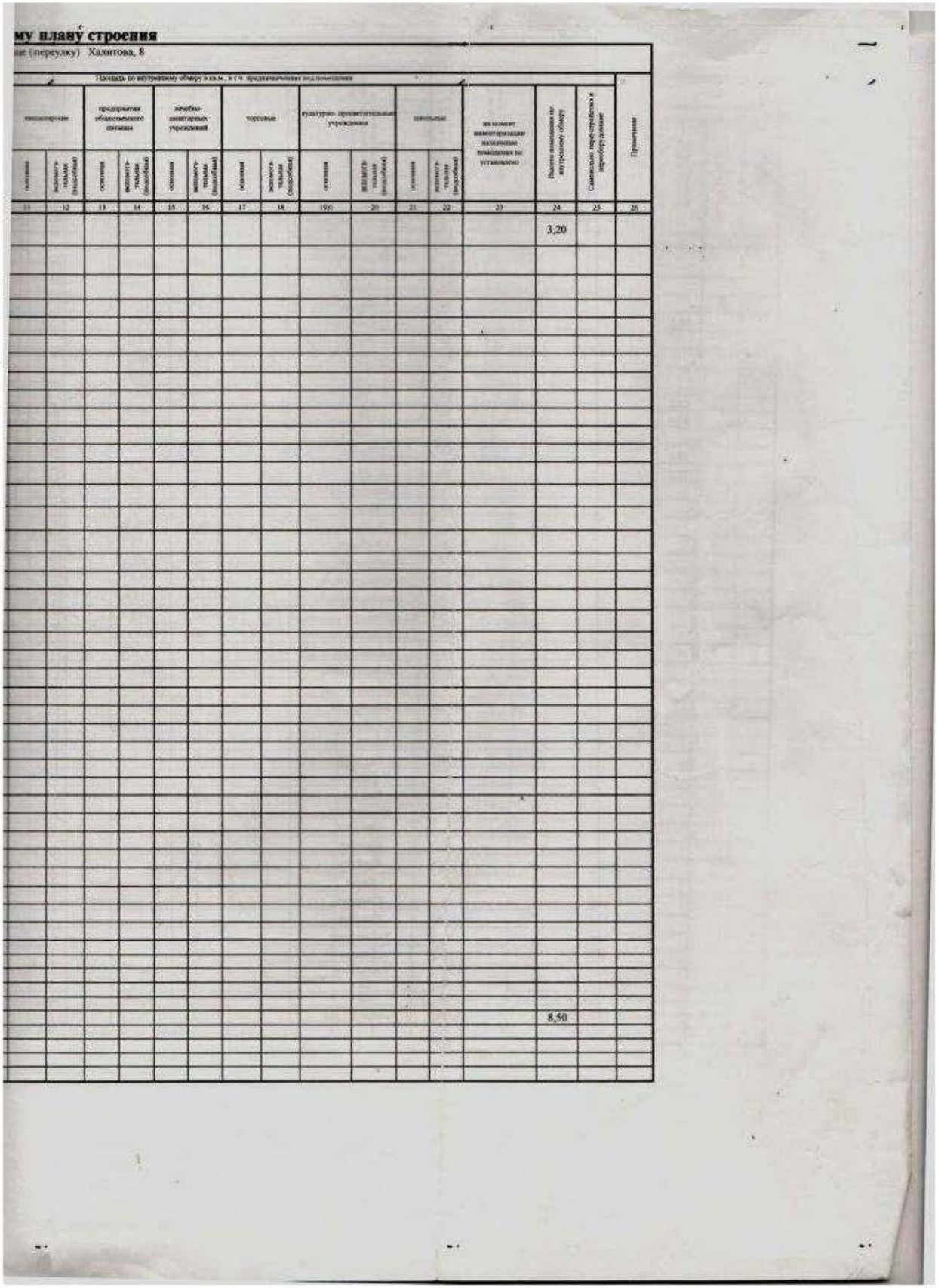
...следования	"__" 2008 г	"__" 2008 г	"__" 2008 г
...вал			
...ель			



Экспликация к поэтажному плану строения

расположенного в городе (поселке) **Казань** По улице (переулку) Халитова, 8

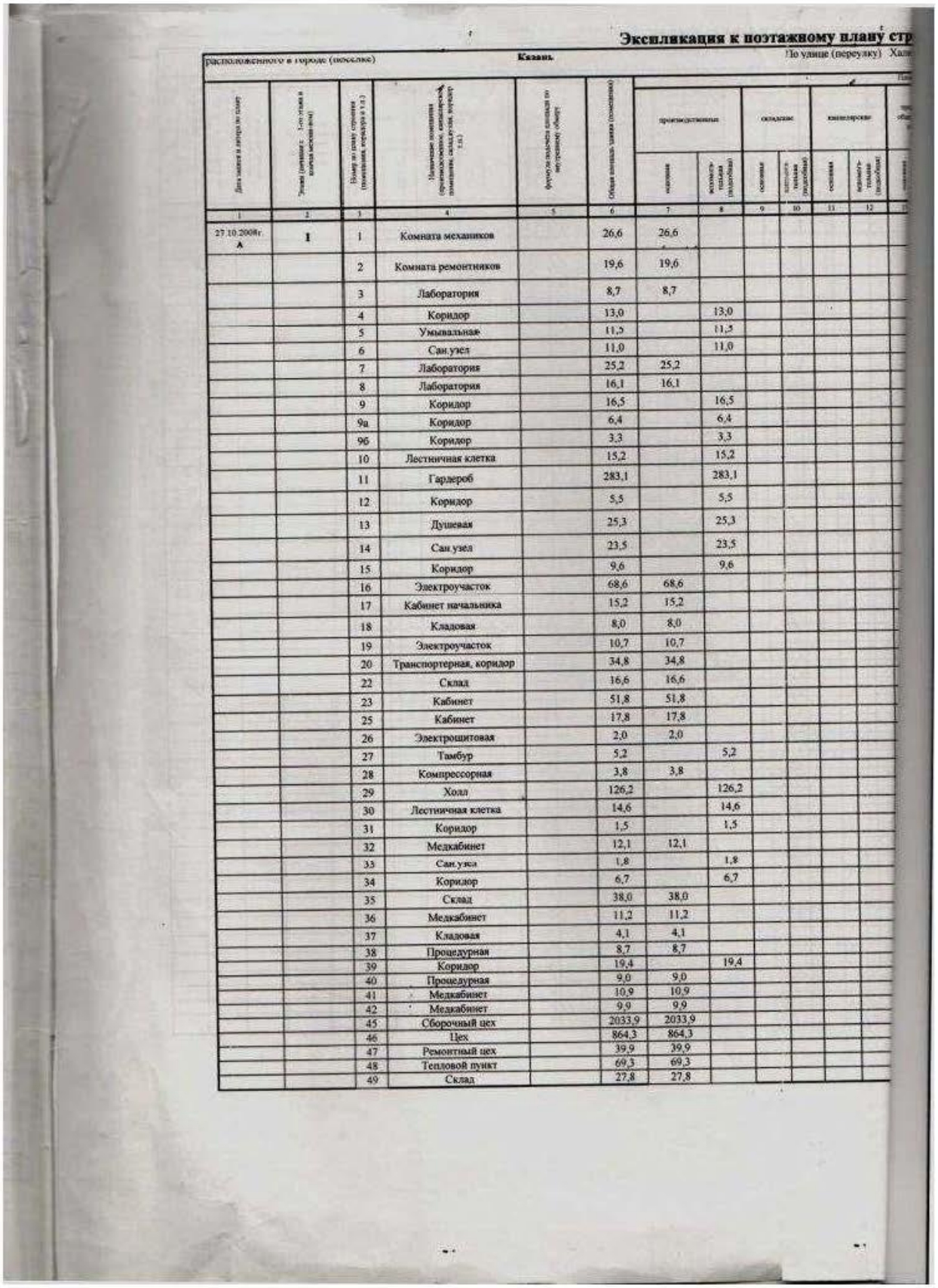
Дата выдачи и номера по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и конца межевыдела)	Номер по плану строения (помещения, коридора и т.д.)	Назначение помещения (производственное, канцелярское помещение, складская, коридор, т.п.)	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь здания (помещения)	Площадь по внутреннему обмеру в м									
						производственные		складские		канцелярские		предприятия общественного питания		лечебно-санитарных учреждений	
						основные	вспомогательные (подробные)	основные	вспомогательные (подробные)	основные	вспомогательные (подробные)	основные	вспомогательные (подробные)	основные	вспомогательные
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
27.10.2008г. А	I	50	Слесарная мастерская		34,4	34,4									
		51	Склад		36,5	36,5									
		52	Участок декорирования стекла		112,3	112,3									
		53	Склад		39,7	39,7									
		54	Склад		27,9	27,9									
		55	Склад		27,3	27,3									
		56	Склад		69,6	69,6									
		57	Цех		1866,3	1866,3									
		58	Цех		101,6	101,6									
		59	Цех		208,8	208,8									
		60	Цех		101,5	101,5									
		61	Цех		532,2	532,2									
		62	Тамбур		59,2		59,2								
		63	Цех		85,7	85,7									
		64	Мастерская		18,0	18									
		66	Кузница		79,2	79,2									
		67	Цех		5546,0	5546,0									
		67а	Кабинет		13,3	13,3									
		67б	Трансформаторная		8,2	8,2									
		67в	Трансформаторная		89,6	89,6									
		67г	Трансформаторная		7,2	7,2									
		67д	Климатическая комната		83,2	83,2									
		67е	Климатическая комната		103,1	103,1									
		68	Тепловой пункт		57,9	57,9									
		69	Комната отдыха		41,8	41,8									
		70	Комната отдыха		12,3	12,3									
		71	Мастерская		40,3	40,3									
		72	Кладовая		4,6	4,6									
		73	Мастерская		33,7	33,7									
		74	Гардероб		70,5		70,5								
		75	Умывальная		4,2		4,2								
		76	Сан. узел		12,1		12,1								
		77	Умывальная		4,2		4,2								
		78	Сан.узел		12,0		12								
		79	Коридор		4,8		4,8								
		80	Коридор		3,9		3,9								
		81	Сауна		6,5		6,5								
		82	Кладовая		1,2		1,2								
		83	Сан.узел		1,6		1,6								
		84	Умывальная		2,0		2								
		85	Душевая		7,7		7,7								
		86	Ресиверная		11,3	11,3									
		101	Цех		67,6	67,6									
		101а	Цех		104,9	104,9									
		101б	Компрессорная		29,5	29,5									



му плану строения

ие (переулку) Халитова, 8

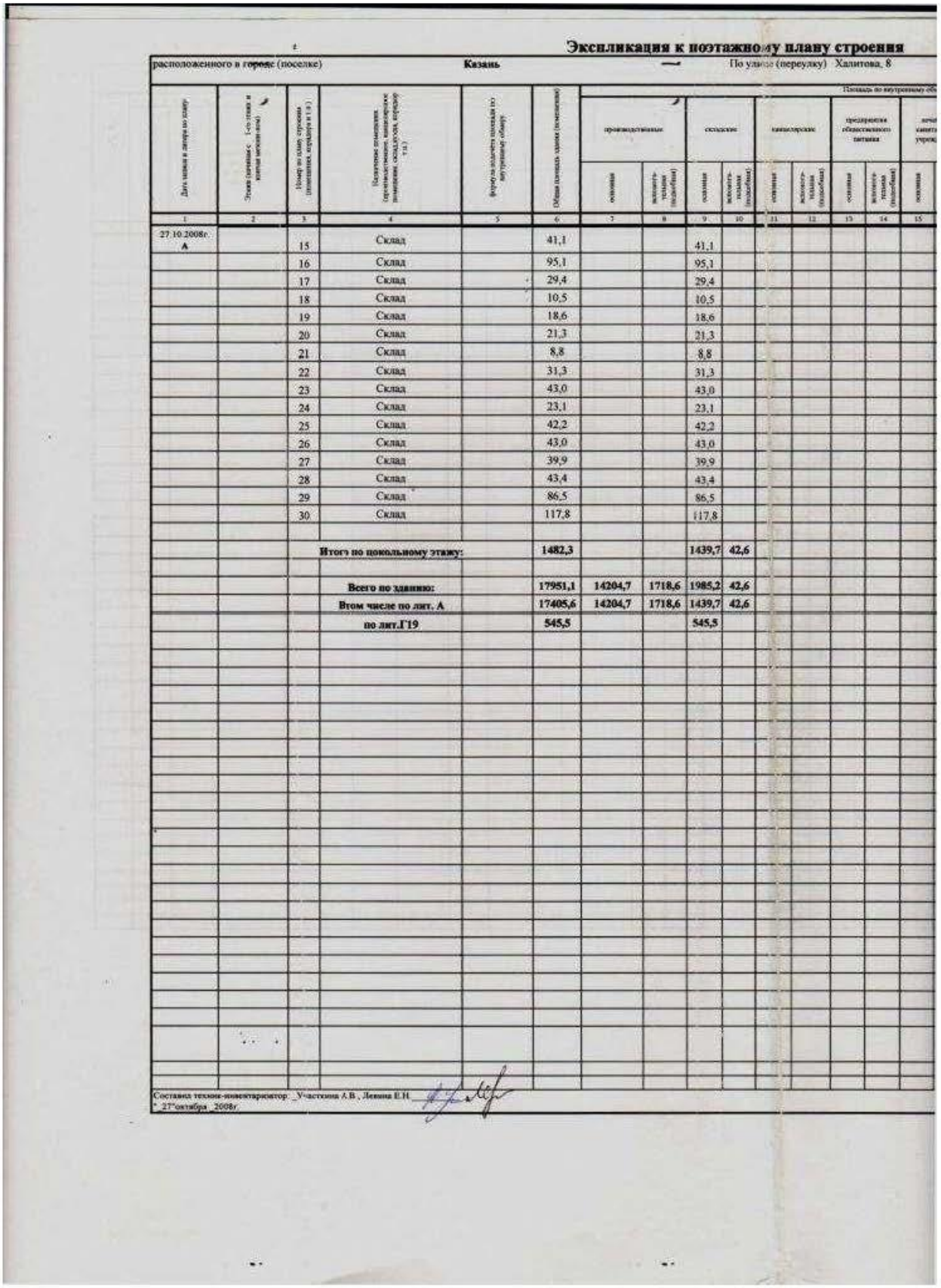
Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения															
жилые помещ.		предприятия общественного питания		лечебно-санитарных учреждений		торговые		культурно- просветительные учреждения		школьные		на момент инвентаризации назначение помещения не установлено	Высота помещения по внутреннему обмеру	Самовольно перестроенные и перепланированные	Примечания
основная	вспомогательная (подробно)	основная	вспомогательная (подробно)	основная	вспомогательная (подробно)	основная	вспомогательная (подробно)	основная	вспомогательная (подробно)	основная	вспомогательная (подробно)				
11	12	13	14	15	16	17	18	19.0	20	21	22	23	24	25	26
													3,20		



Экспликация к поэтажному плану стр

расположенного в городе (поселке) **Казань** По улице (переулку) Хал

Дата записи и запера по плану	Этаж (литера с 1-го этажа в номера меняем цифры)	Номер по плану строения (помещения нумеруем с 1-го)	Назначение помещения (производственное, канцелярское, складское, санитарное, вспомогательное, холодное, коридор и т.п.)	Функция подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь здания (помещения)	производственная		складская		канцелярская		
						основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
27.10.2008г. А	1	1	Комната механиков		26,6	26,6						
		2	Комната ремонтников		19,6	19,6						
		3	Лаборатория		8,7	8,7						
		4	Коридор		13,0		13,0					
		5	Умывальная		11,5		11,5					
		6	Сан.узел		11,0		11,0					
		7	Лаборатория		25,2	25,2						
		8	Лаборатория		16,1	16,1						
		9	Коридор		16,5		16,5					
		9а	Коридор		6,4		6,4					
		9б	Коридор		3,3		3,3					
		10	Лестничная клетка		15,2		15,2					
		11	Гардероб		283,1		283,1					
		12	Коридор		5,5		5,5					
		13	Душевая		25,3		25,3					
		14	Сан.узел		23,5		23,5					
		15	Коридор		9,6		9,6					
		16	Электроучасток		68,6	68,6						
		17	Кабинет начальника		15,2	15,2						
		18	Кладовая		8,0	8,0						
		19	Электроучасток		10,7	10,7						
		20	Транспортерная, коридор		34,8	34,8						
		22	Склад		16,6	16,6						
		23	Кабинет		51,8	51,8						
		25	Кабинет		17,8	17,8						
		26	Электрощитовая		2,0	2,0						
		27	Тамбур		5,2		5,2					
		28	Компрессорная		3,8	3,8						
		29	Холл		126,2		126,2					
		30	Лестничная клетка		14,6		14,6					
		31	Коридор		1,5		1,5					
		32	Медкабинет		12,1	12,1						
		33	Сан.узел		1,8		1,8					
		34	Коридор		6,7		6,7					
		35	Склад		38,0	38,0						
		36	Медкабинет		11,2	11,2						
		37	Кладовая		4,1	4,1						
		38	Процедурная		8,7	8,7						
		39	Коридор		19,4		19,4					
		40	Процедурная		9,0	9,0						
		41	Медкабинет		10,9	10,9						
		42	Медкабинет		9,9	9,9						
		45	Сборочный цех		2033,9	2033,9						
		46	Цех		864,3	864,3						
		47	Ремонтный цех		39,9	39,9						
		48	Тепловой пункт		69,3	69,3						
		49	Склад		27,8	27,8						



Экспликация к поэтажному плану строения

расположенного в городе (поселке) **Казань** По улице (переулку) Халитова, 8

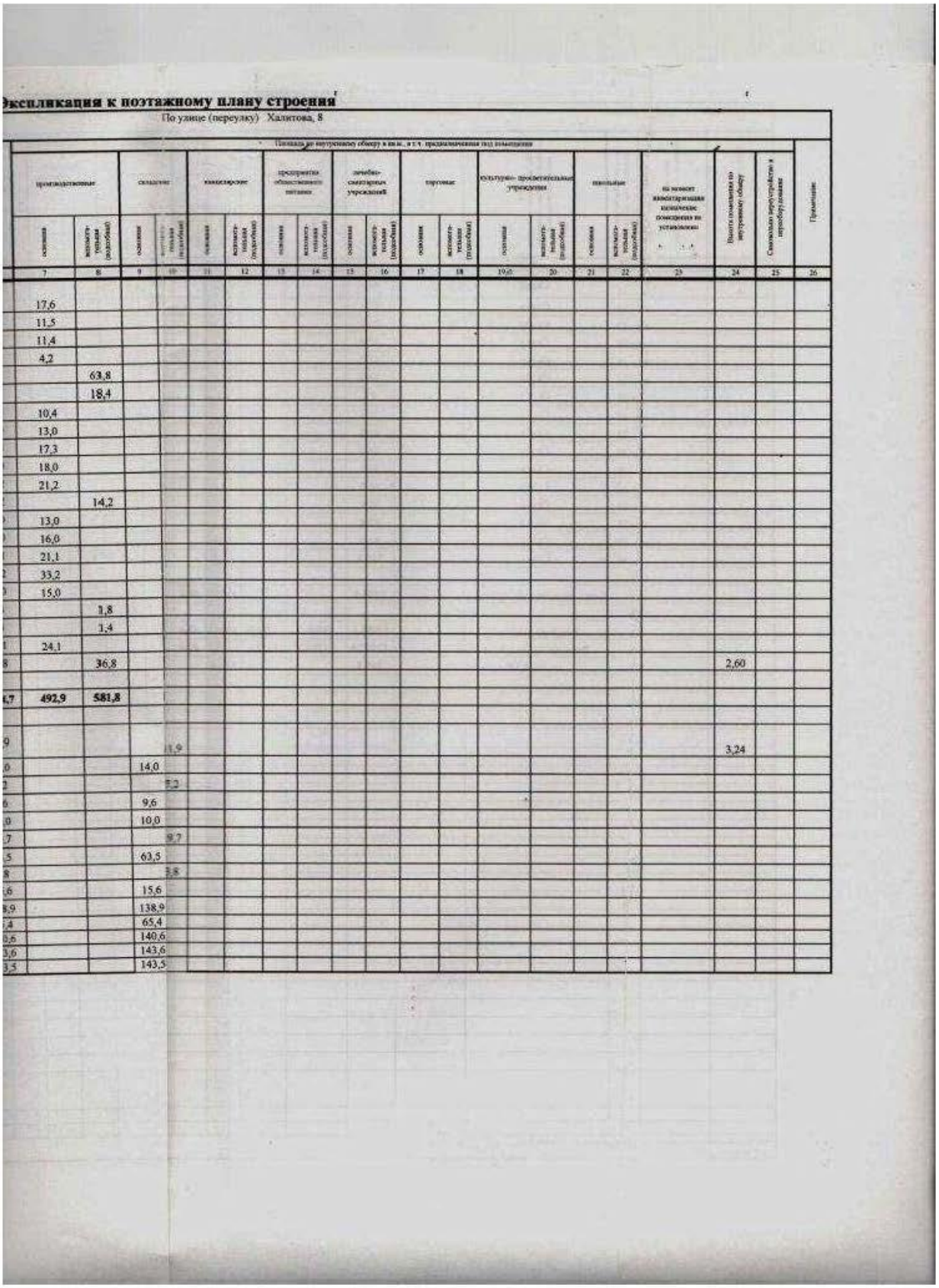
Дата записи и литера по плану	Этажи (начиная с 1-го этажа и кончая мезонином)	Номер по плану строения (помещения, коридора и т.п.)	Назначение помещения (производственное, канцелярское, помещение, складское, коридор и т.п.)	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь здания (помещения)	Площадь по внутреннему обм… производственные: основная	производственные: вспомогательная (подсобная)	складские: основная	складские: вспомогательная (подсобная)	канцелярские: основная	канцелярские: вспомогательная (подсобная)	предприятия общественного питания: основная	предприятия общественного питания: вспомогательная (подсобная)	лечебн… капит… учреж… основная
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
27.10.2008г. А		15	Склад		41,1			41,1						
		16	Склад		95,1			95,1						
		17	Склад		29,4			29,4						
		18	Склад		10,5			10,5						
		19	Склад		18,6			18,6						
		20	Склад		21,3			21,3						
		21	Склад		8,8			8,8						
		22	Склад		31,3			31,3						
		23	Склад		43,0			43,0						
		24	Склад		23,1			23,1						
		25	Склад		42,2			42,2						
		26	Склад		43,0			43,0						
		27	Склад		39,9			39,9						
		28	Склад		43,4			43,4						
		29	Склад		86,5			86,5						
		30	Склад		117,8			117,8						
			Итого по цокольному этажу:		**1482,3**			**1439,7**	**42,6**					
			Всего по зданию:		**17951,1**	**14204,7**	**1718,6**	**1985,2**	**42,6**					
			Втом числе по лит. А		**17405,6**	**14204,7**	**1718,6**	**1439,7**	**42,6**					
			по лит.Г19		**545,5**			**545,5**						

Составил техник-инвентаризатор: _Участкина А.В., Левина Е.Н._
"_27"октября_2008г.

Экспликация к поэтажному плану строения

расположенного в городе (поселке) **Казань** По улице (переулку) Мавлютова, 8

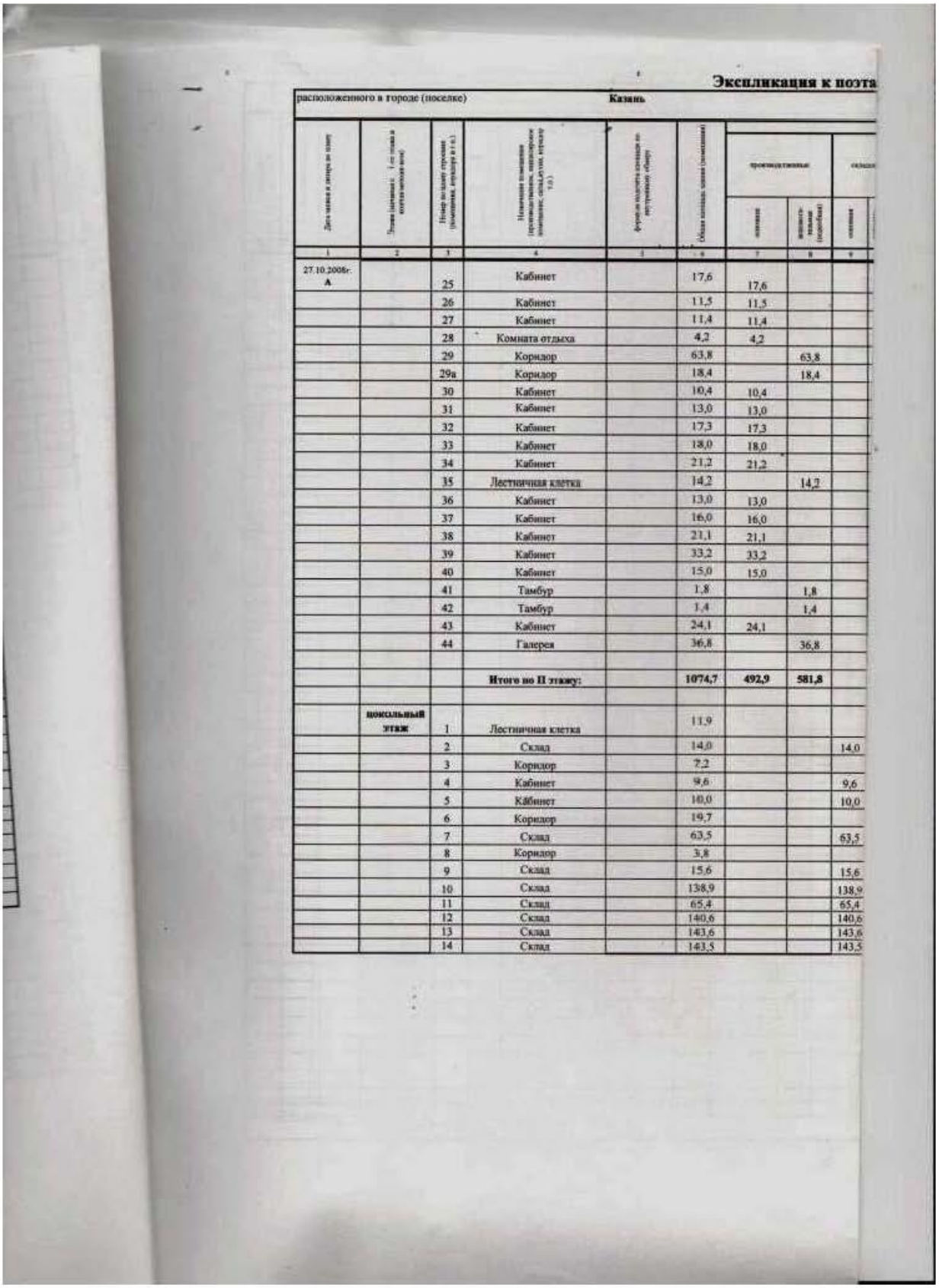
Дата записи в акте на изм.	Этаж (цокольный, 1-го этажа и выше, мансардный)	Номер на плане строения (помещения, коридора и т.п.)	Наименование помещений (производственное, вспомогательное, складское, санитарное, коридор и т.п.)	Форма собств. (государ., муницип., частная)	Общая площадь здания (помещения)	производственных		складские		вспомогательные		предприятия общественного питания		другие
						основная	вспомогательная (подробно)	основная	вспомогательная (подробно)	основная	вспомогательная (подробно)	основная	вспомогательная (подробно)	основная
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
27.10.2006г. А		27	Кабинет		13,2	13,2								
		28	Лестничная клетка		5,5		5,5							
		29	Лестничная клетка		56,3		56,3							
		30	Склад		13,6	13,6								
			Итого по антресолям:		**595,0**	**278,8**	**316,2**							
			Итого по I этажу и антресолям:		**15394,1**	**13711,8**	**1136,8**	**545,5**						
	II	1	Мастерская		19,8	19,8								
		2	Мастерская		16,7	16,7								
		3	Кабинет		16,8	16,8								
		4	Коридор		5,5		5,5							
		5	Коридор		9,4		9,4							
		6	КИП		39,1	39,1								
		7	Мастерская		17,6	17,6								
		7а	Шкаф		0,8		0,8							
		7б	Тамбур		0,8		0,8							
		7в	Шкаф		0,9		0,9							
		7г	Мастерская		16,7	16,7								
		8	Лестничная клетка		14,6		14,6							
		9	Коридор		9,0		9,0							
		10	Склад		23,3	23,3								
		11	Гардероб		173,2		173,2							
		12	Гардероб		142,7		142,7							
		13	Душевая		16,2		16,2							
		14	Умывальная		9,2		9,2							
		15	Коридор		6,2		6,2							
		16	Гардероб		34,5		34,5							
		17	Коридор		11,2		11,2							
		18	Сан.узел		5,5		5,5							
		19	Сан.узел		5,7		5,7							
		20	Электроучасток		35,3	35,3								
		21	Комната диспетчера		17,3	17,3								
		22	Кабинет		16,5	16,5								
		23	Кабинет		16,0	16,0								
		24	Комната диспетчера		10,8	10,8								



Экспликация к поэтажному плану строения

По улице (переулку) Халитова, 8

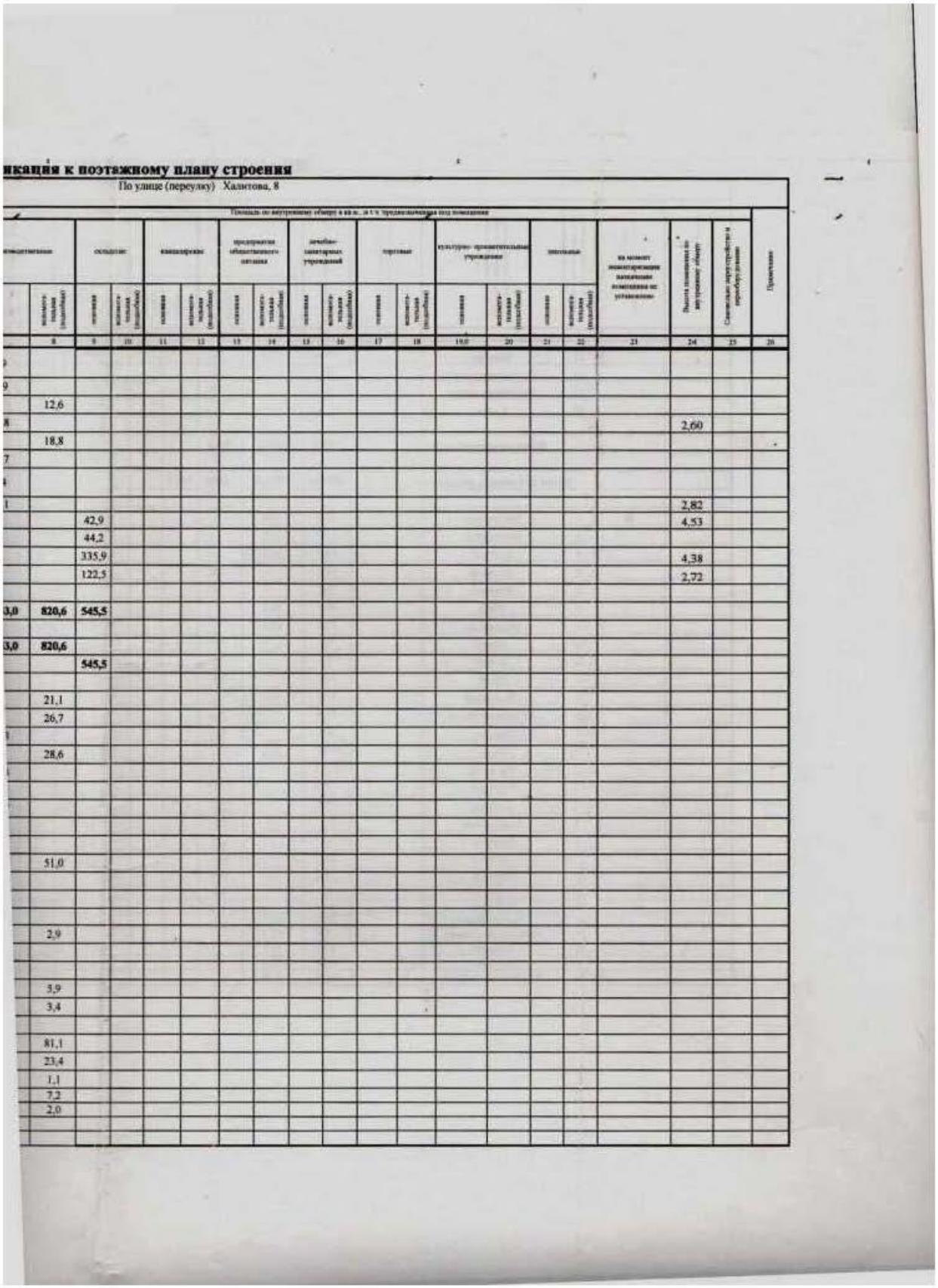
Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения																				
производственные		складские		канцелярские		предприятия общественного питания		лечебно-санитарных учреждений		торговые		культурно-просветительные учреждения		школьные		на момент инвентаризации назначение помещения по установлению	Высота помещения по внутреннему обмеру	Самовольно переустройство и перепрофилирование	Примечание
основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)				
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19,0	20	21	22	23	24	25	26
17,6																			
11,5																			
11,4																			
4,2																			
	63,8																		
	18,4																		
10,4																			
13,0																			
17,3																			
18,0																			
21,2																			
	14,2																		
13,0																			
16,0																			
21,1																			
33,2																			
15,0																			
	1,8																		
	1,4																		
24,1																			
	36,8																2,60		
492,9	**581,8**																		
			1,9														3,24		
		14,0																	
			5,2																
		9,6																	
		10,0																	
			9,7																
		63,5																	
			3,8																
		15,6																	
		138,9																	
		65,4																	
		140,6																	
		143,6																	
		143,5																	



Экспликация к поэта

расположенного в городе (поселке) **Казань**

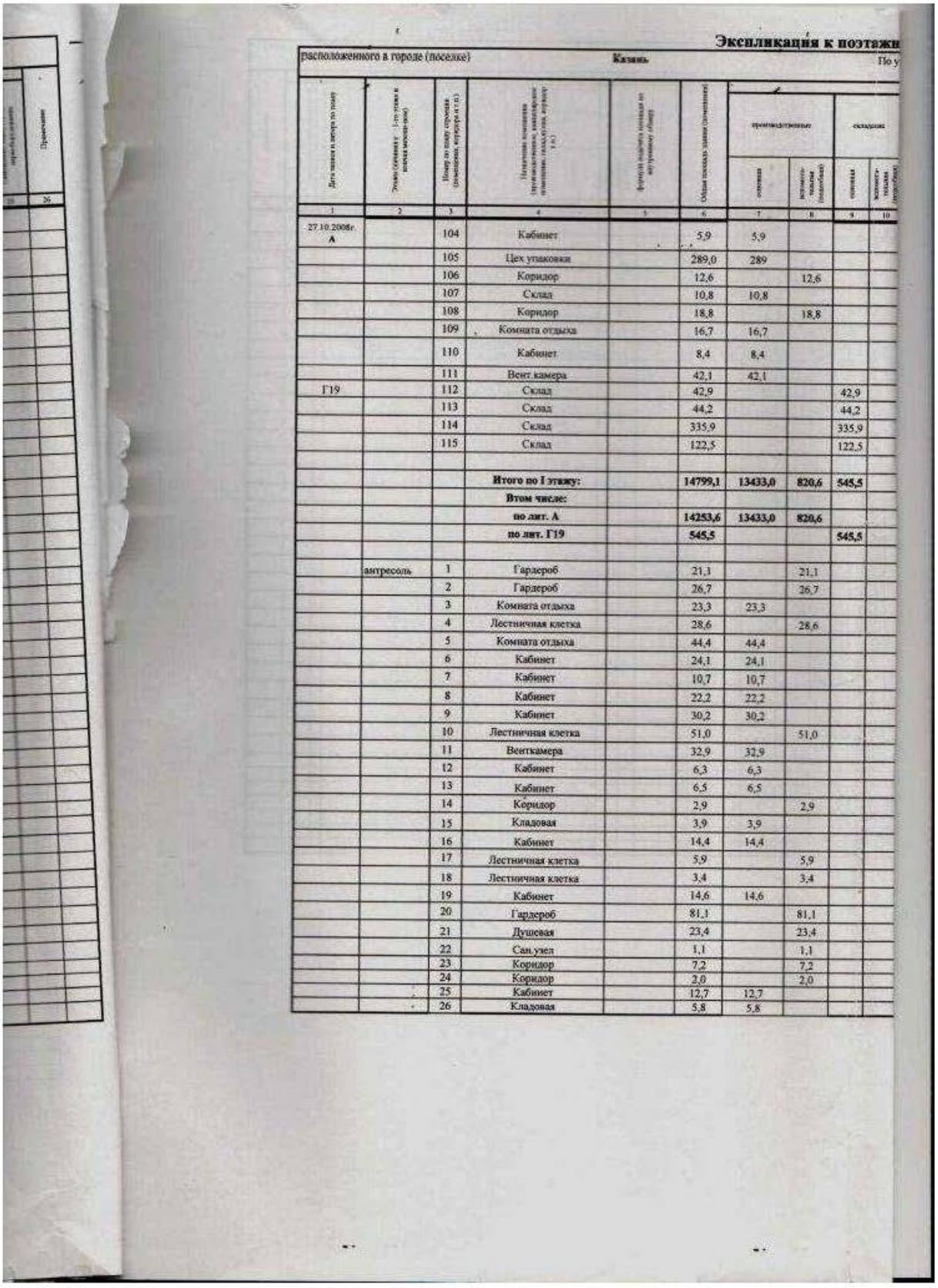
Дата чтения и номера по плану	Этаж (начиная с 1-го этажа и контактно-мелкая вода)	Номер по плану строения (помещения, аэродрома и т.п.)	Наименование помещения (производственное, канцелярское помещение, складывание, аэродрома и т.п.)	Формы подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь здания (помещения)	производственные		склад
						основная	вспомогательная (подсобная)	основная
1	2	3	4	5	6	7	8	9
27.10.2008г. А		25	Кабинет		17,6	17,6		
		26	Кабинет		11,5	11,5		
		27	Кабинет		11,4	11,4		
		28	Комната отдыха		4,2	4,2		
		29	Коридор		63,8		63,8	
		29а	Коридор		18,4		18,4	
		30	Кабинет		10,4	10,4		
		31	Кабинет		13,0	13,0		
		32	Кабинет		17,3	17,3		
		33	Кабинет		18,0	18,0		
		34	Кабинет		21,2	21,2		
		35	Лестничная клетка		14,2		14,2	
		36	Кабинет		13,0	13,0		
		37	Кабинет		16,0	16,0		
		38	Кабинет		21,1	21,1		
		39	Кабинет		33,2	33,2		
		40	Кабинет		15,0	15,0		
		41	Тамбур		1,8		1,8	
		42	Тамбур		1,4		1,4	
		43	Кабинет		24,1	24,1		
		44	Галерея		36,8		36,8	
			Итого по II этажу:		**1074,7**	**492,9**	**581,8**	
	цокольный этаж	1	Лестничная клетка		11,9			
		2	Склад		14,0			14,0
		3	Коридор		7,2			
		4	Кабинет		9,6			9,6
		5	Кабинет		10,0			10,0
		6	Коридор		19,7			
		7	Склад		63,5			63,5
		8	Коридор		3,8			
		9	Склад		15,6			15,6
		10	Склад		138,9			138,9
		11	Склад		65,4			65,4
		12	Склад		140,6			140,6
		13	Склад		143,6			143,6
		14	Склад		143,5			143,5



икация к поэтажному плану строения

По улице (переулку) Халитова, 8

	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19.0	20	21	22	23	24	25	26
	12,6																		
																	2,60		
	18,8																		
																	2,82		
		42,9															4,53		
		44,2																	
		335,9															4,38		
		122,5															2,72		
3,0	**820,6**	**545,5**																	
3,0	**820,6**																		
		545,5																	
	21,1																		
	26,7																		
	28,6																		
	51,0																		
	2,9																		
	5,9																		
	3,4																		
	81,1																		
	23,4																		
	1,1																		
	7,2																		
	2,0																		



Экспликация к поэтажн

расположенного в городе (поселке) **Казань** По у

Дата записи и литера по плану	Этажи (сечения с 1-го этажа и плана мезонина)	Номер по плану строения (помещения, коридора и т.п.)	Назначение помещения (производственное, канцелярское, отделение, складское, коридор и т.п.)	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь здания (помещения)	производственные: основная	производственные: вспомогательная (подсобная)	складские: основная	складские: вспомогательная (подсобная)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
27.10.2008г. А		104	Кабинет		5,9	5,9			
		105	Цех упаковки		289,0	289			
		106	Коридор		12,6		12,6		
		107	Склад		10,8	10,8			
		108	Коридор		18,8		18,8		
		109	Комната отдыха		16,7	16,7			
		110	Кабинет		8,4	8,4			
		111	Вент.камера		42,1	42,1			
Г19		112	Склад		42,9			42,9	
		113	Склад		44,2			44,2	
		114	Склад		335,9			335,9	
		115	Склад		122,5			122,5	
			Итого по I этажу:		**14799,1**	**13433,0**	**820,6**	**545,5**	
			Втом числе:						
			по лит. А		**14253,6**	**13433,0**	**820,6**		
			по лит. Г19		**545,5**			**545,5**	
	антресоль	1	Гардероб		21,1		21,1		
		2	Гардероб		26,7		26,7		
		3	Комната отдыха		23,3	23,3			
		4	Лестничная клетка		28,6		28,6		
		5	Комната отдыха		44,4	44,4			
		6	Кабинет		24,1	24,1			
		7	Кабинет		10,7	10,7			
		8	Кабинет		22,2	22,2			
		9	Кабинет		30,2	30,2			
		10	Лестничная клетка		51,0		51,0		
		11	Венткамера		32,9	32,9			
		12	Кабинет		6,3	6,3			
		13	Кабинет		6,5	6,5			
		14	Коридор		2,9		2,9		
		15	Кладовая		3,9	3,9			
		16	Кабинет		14,4	14,4			
		17	Лестничная клетка		5,9		5,9		
		18	Лестничная клетка		3,4		3,4		
		19	Кабинет		14,6	14,6			
		20	Гардероб		81,1		81,1		
		21	Душевая		23,4		23,4		
		22	Сан.узел		1,1		1,1		
		23	Коридор		7,2		7,2		
		24	Коридор		2,0		2,0		
		25	Кабинет		12,7	12,7			
		26	Кладовая		5,8	5,8			

Республика Татарстан

КОПИЯ

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

РГУП БТИ
(наименование организации технической инвентаризации)

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

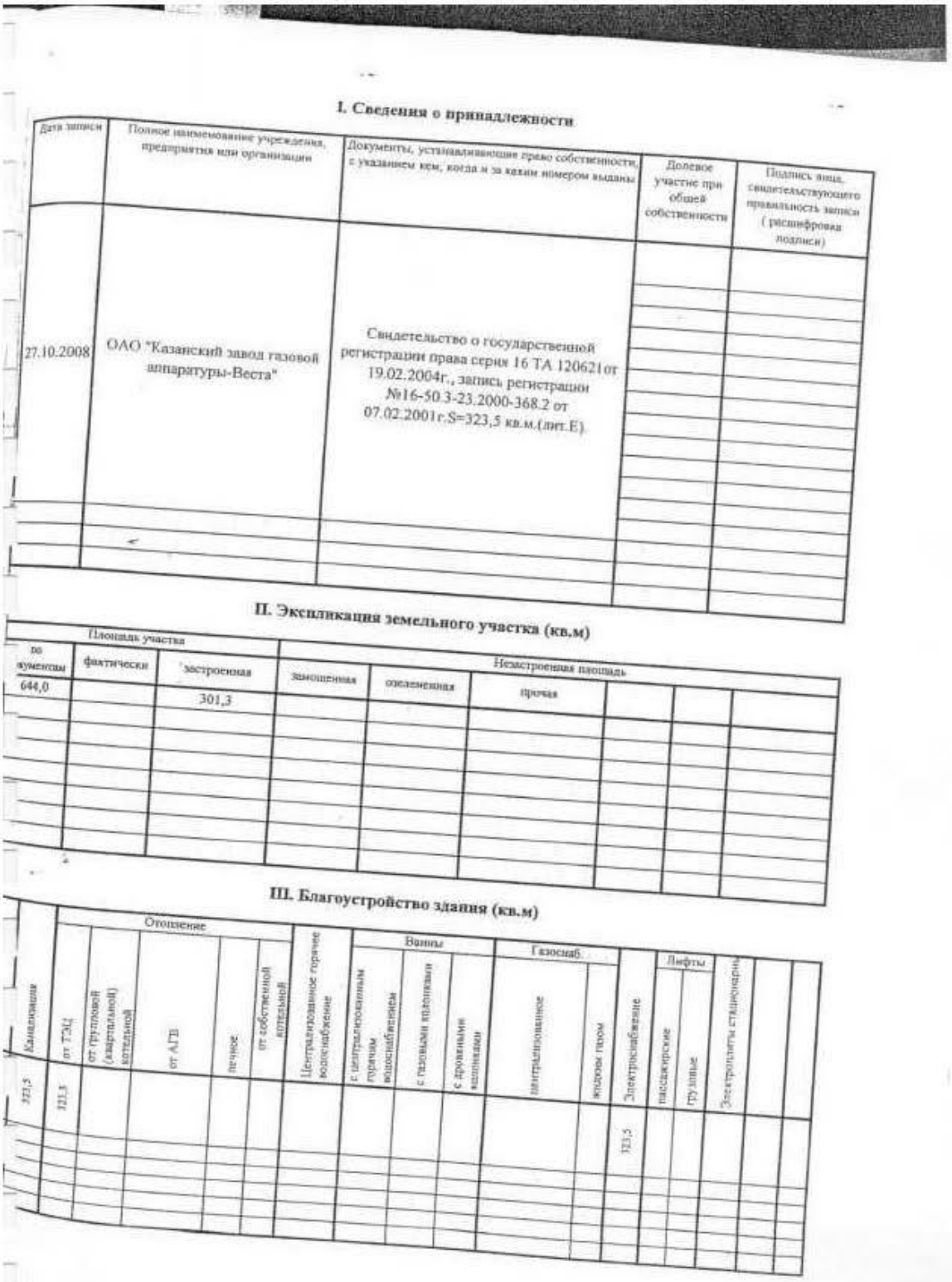
на здание **Электрокарный участок**
(назначение нежилого строения)

Район Советский
Город Казань
Улица (переулок), № дома Халитова, 8

Инвентарный номер	4435-Е					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

КОПИЯ ВЕРНА

Паспорт составлен по состоянию на "27" октября 2008г.
(Указывается дата обследования объекта учета)



I. Сведения о принадлежности

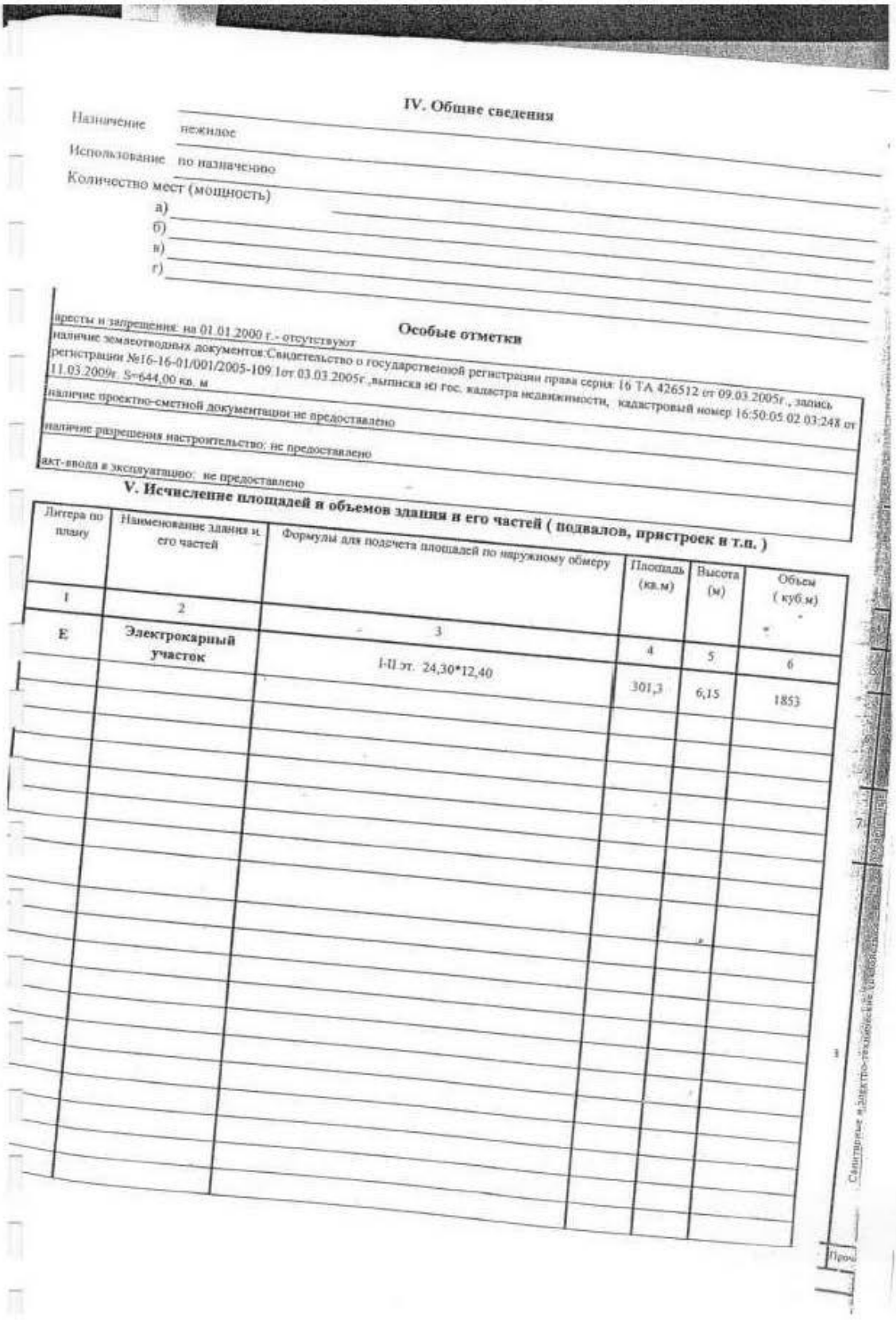
Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
27.10.2008	ОАО "Казанский завод газовой аппаратуры-Веста"	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16 ТА 120621от 19.02.2004г., запись регистрации №16-50.3-23.2000-368.2 от 07.02.2001г.S=323,5 кв.м.(лит.Е).		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
644,0		301,3						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные		
	от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГП	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
323,5	323,5											323,5					



IV. Общие сведения

Назначение нежилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

Особые отметки

аресты и запрещения: на 01.01.2000 г.- отсутствуют

наличие землеотводных документов:Свидетельство о государственной регистрации права серия 16 ТА 426512 от 09.03.2005г., запись регистрации №16-16-01/001/2005-109.1от 03.03.2005г.,выписка из гос. кадастра недвижимости, кадастровый номер 16:50:05.02.03:248 от 11.03.2009г. S=644,00 кв. м

наличие проектно-сметной документации:не предоставлено

наличие разрешения настроительство: не предоставлено

акт-ввода в эксплуатацию: не предоставлено

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
Е	**Электрокарный участок**	I-II эт. 24,30*12,40	301,3	6,15	1853

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Г **Е** Год постройки **1996** Число этажей **II** Сборник № **18**

па капитальности **1** Вид внутренней отделки **простой** Таблица № **1**

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гнили и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. эл-та с попр.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. в % износ: элемента	к строению
3	5	6	7	8	9	10	11		
ундаменты	ж/бетонный ленточный и ж/б столбчатые	осадочные трещины	12	1	12	15	1,8		
ены и из наружная ладка	панельные с кирпичными вставками	осадочные трещины	30	1	30	15	4,5		
перегородки									
чердачное	ж/бетонные плиты	трещины в местах соединения плит	16	1	16	15	2,4		
междуэтажное									
подвальное									
ия	плоская совмещенная	мелкие трещины	7	1	7	15	1,1		
	бетонные	выбоины, трещины	9	1	9	15	1,4		
оконные	двойные глухие	щели, неплотный притвор	8	1	8	15	1,2		
дверные	деревянные филенчатые, металлические ворота								
наружная	штукатурка, побелка, окраска	местами отпадение штукатурки, затемнение окрасочного слоя	3	1	3	15	0,5		
внутренняя									
отопление	централизованное	капельные течи, утеря отдельных приборов	13	1	13	15	1,95		
водопровод	централизованное								
канализация	централизованная								
гор. водоснабжение									
ванны									
электро-освещение	проводка скрытая	потеря эластичности проводов							
газоснабжение									
напольные									
электроплиты									
вентиляция									
сигнализация									
пылесосная									
радио									
телефон									
питающая	приточно-вытяжная	нарушение креплений коробов							
лифты									
слаботы	лестница, отмостка	выбоины, трещины	2	1	2	15	0,3		
		Итого	**100**	**X**	**100**	**X**	**15**	**X**	

Процент износа, приведенный в 100 по формуле $\frac{гр\,9 \times 100}{гр\,7}$ = 15 %

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
...ементы									
...ы и перегородки									
...тия									
...ые работы									
...ружение									
...боты									
	100	X		100	X		100	X	
...й износ			физический износ			физический износ			

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
...ы									
...егородки									
...тия									
...работы									
...ружение									
...боты									
	100	X		100	X		100	X	
...нос			физический износ			физический износ			

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты): удельный вес	на группу капитальности	климат. район	1984	1991	на объем	Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб. м, площадь, кв. м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
...трехэтажный участок	18	1	м³	13,3	1,0			1,03	0,97		23,99	1853		15	
								1,18	1,83						

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
		длина (м)	ширина, высота (м)									
							Итого:					

XII. Общая стоимость (в руб.)

какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

...ная стоимость здания электрокарного участка , согласно справке заказчика, составляет 286367,00

Паспорт выдан: 2009г.

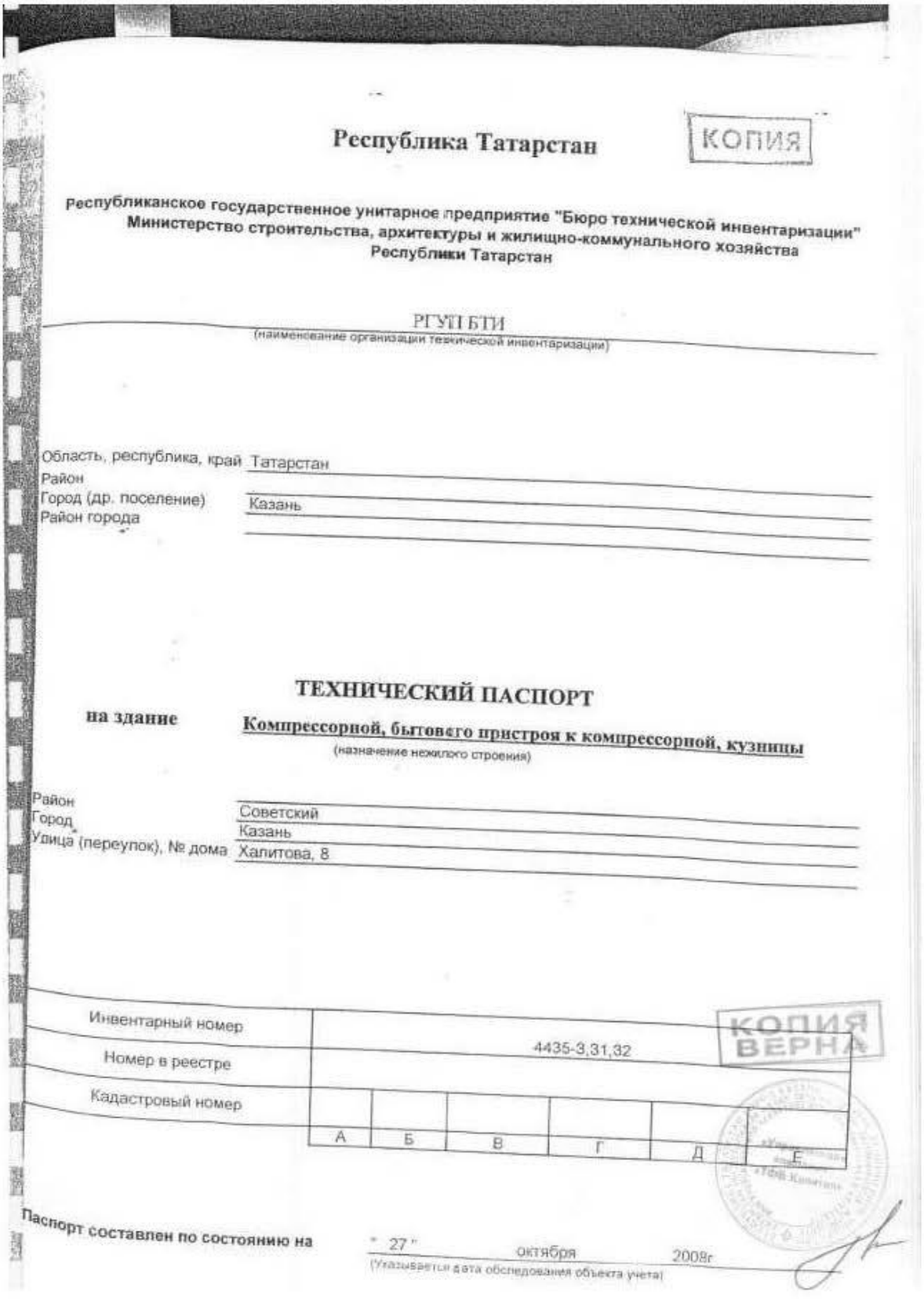
...льника отдела кадастровой деятельности подпись Уланова Г.Н. Ф.И.О.

...рил: подпись Хабибуллина Г.Р. Ф.И.О. 16 марта 2009г. дата

...нил: подпись Хамитова Е.Ю. Ф.И.О. 27 октября 2008г. дата

...ровал: подпись Хамитова Е.Ю. Ф.И.О. 16 марта 2009г. дата

...вания	"__" 2009 г.	"__" 2009 г.	"__" 2009 г.



Республика Татарстан

КОПИЯ

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

РГУП БТИ
(наименование организации технической инвентаризации)

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание **Компрессорной, бытового пристроя к компрессорной, кузницы**
(назначение нежилого строения)

Район Советский
Город Казань
Улица (переулок), № дома Халитова, 8

Инвентарный номер	4435-3,31,32
Номер в реестре	
Кадастровый номер	

А	Б	В	Г	Д	Е

КОПИЯ ВЕРНА

Паспорт составлен по состоянию на "27" октября 2009г
(Указывается дата обследования объекта учета)

I. Сведения о принадлежности

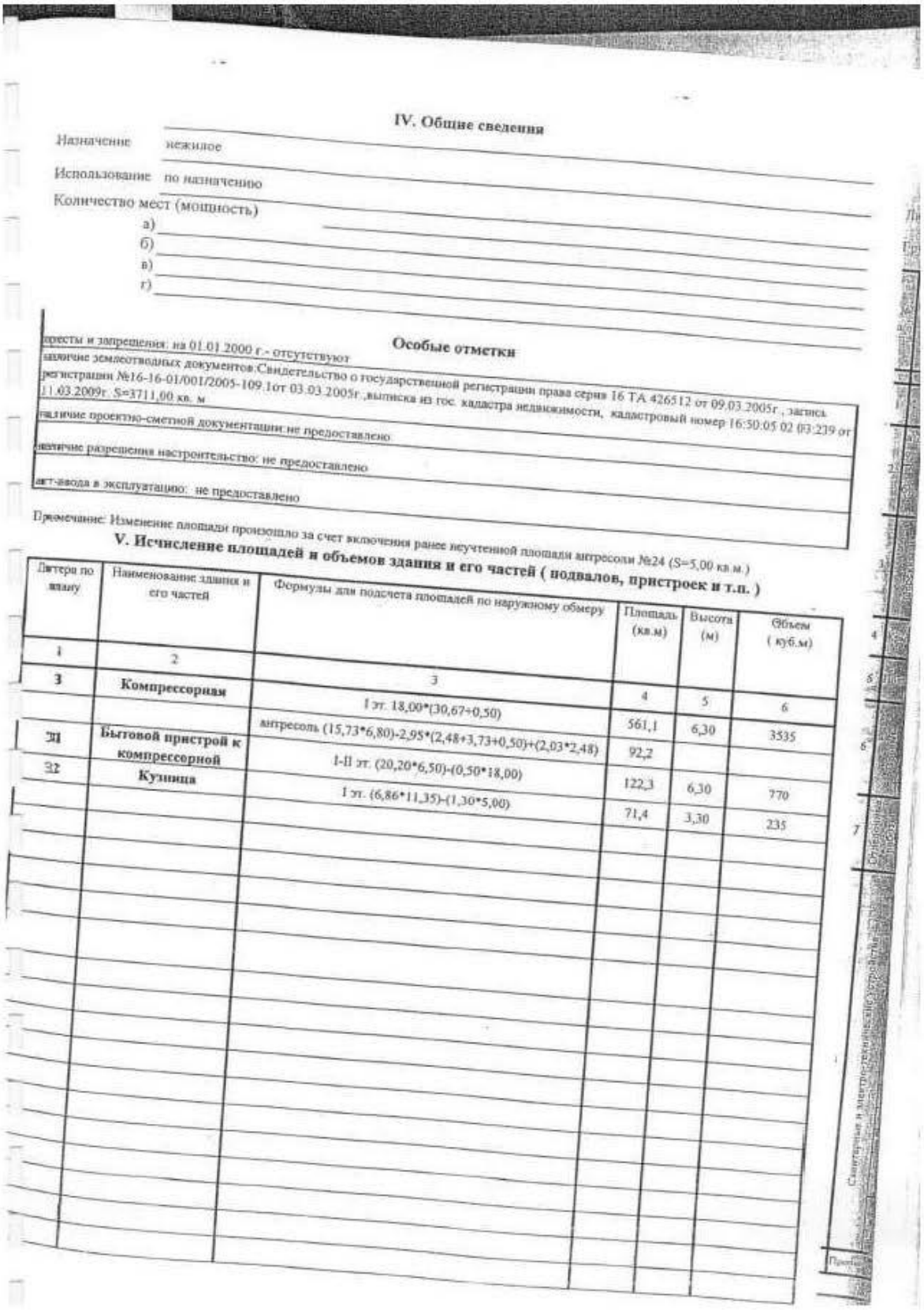
Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
27.10.2008	ОАО "Казанский завод газовой аппаратуры-Веста"	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16 ТА 120621от 19.02.2004г., запись регистрации №16-50.3-23.2000-368.2 от 07.02.2001г. S=792,8 кв.м.		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
3711,0		754,7						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные		
	от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
797,8	797,8											797,8					



IV. Общие сведения

Назначение нежилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

Особые отметки

аресты и запрещения: на 01.01.2000 г.- отсутствуют

наличие землеотводных документов:Свидетельство о государственной регистрации права серия 16 ТА 426512 от 09.03.2005г., запись регистрации №16-16-01/001/2005-109.1от 03.03.2005г.,выписка из гос. кадастра недвижимости, кадастровый номер 16:50:05 02 03:239 от 11.03.2009г. S=3711,00 кв. м

наличие проектно-сметной документации:не предоставлено

наличие разрешения настроительство: не предоставлено

акт-ввода в эксплуатацию: не предоставлено

Примечание: Изменение площади произошло за счет включения ранее неучтенной площади антресоли №24 (S=5,00 кв.м.)

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
З	**Компрессорная**	I эт. 18,00*(30,67+0,50)	561,1	6,30	3535
		антресоль (15,73*6,80)-2,95*(2,48+3,73+0,50)+(2,03*2,48)	92,2		
Д	**Бытовой пристрой к компрессорной**	I-II эт. (20,20*6,50)-(0,50*18,00)	122,3	6,30	770
З2	**Кузница**	I эт. (6,86*11,35)-(1,30*5,00)	71,4	3,30	235

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
ундаменты												
стены и перегородки												
перекрытия												
рыша												
лы												
роемы												
лезочные работы												
лектроосвещение												
рочие работы												
го												
зический износ		100	X			100	X			100	X	
					физический износ				физический износ			

Наименование конструктивных элементов	Лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
ты												
ы и перегородки												
тия												
ые работы												
освещение												
оты												
ий износ		100	X			100	X			100	X	
					физический износ				физический износ			

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)						Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб. м, площадь, кв. м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
					удельный вес	на группу капитальности	климат. район	1984	1991	на объем					
межквартирная, ной пристрой и межквартирной, тница	18	14	M^3	12,6	1,0			1,83	0,97		22,73	4541		45	
								1,18	1,53						

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			длина (м)	ширина, высота (м)									
								Итого:					

XII. Общая стоимость (в руб.)

ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

писовая стоимость здания компрессорной, бытового пристроя к компрессорной, кузницы , согласно вке заказчика, составляет 338716,00 руб.

Паспорт выдан: 2009г г.

начальника отдела кадастровой деятельности Уланова Г.Н

подпись Ф.И.О.

проверил: Хабибуллина Г.Р. 16 марта 2009г.

подпись Ф.И.О. дата

выполнил: Хамитова Е.Ю. 27 октября 2008г.

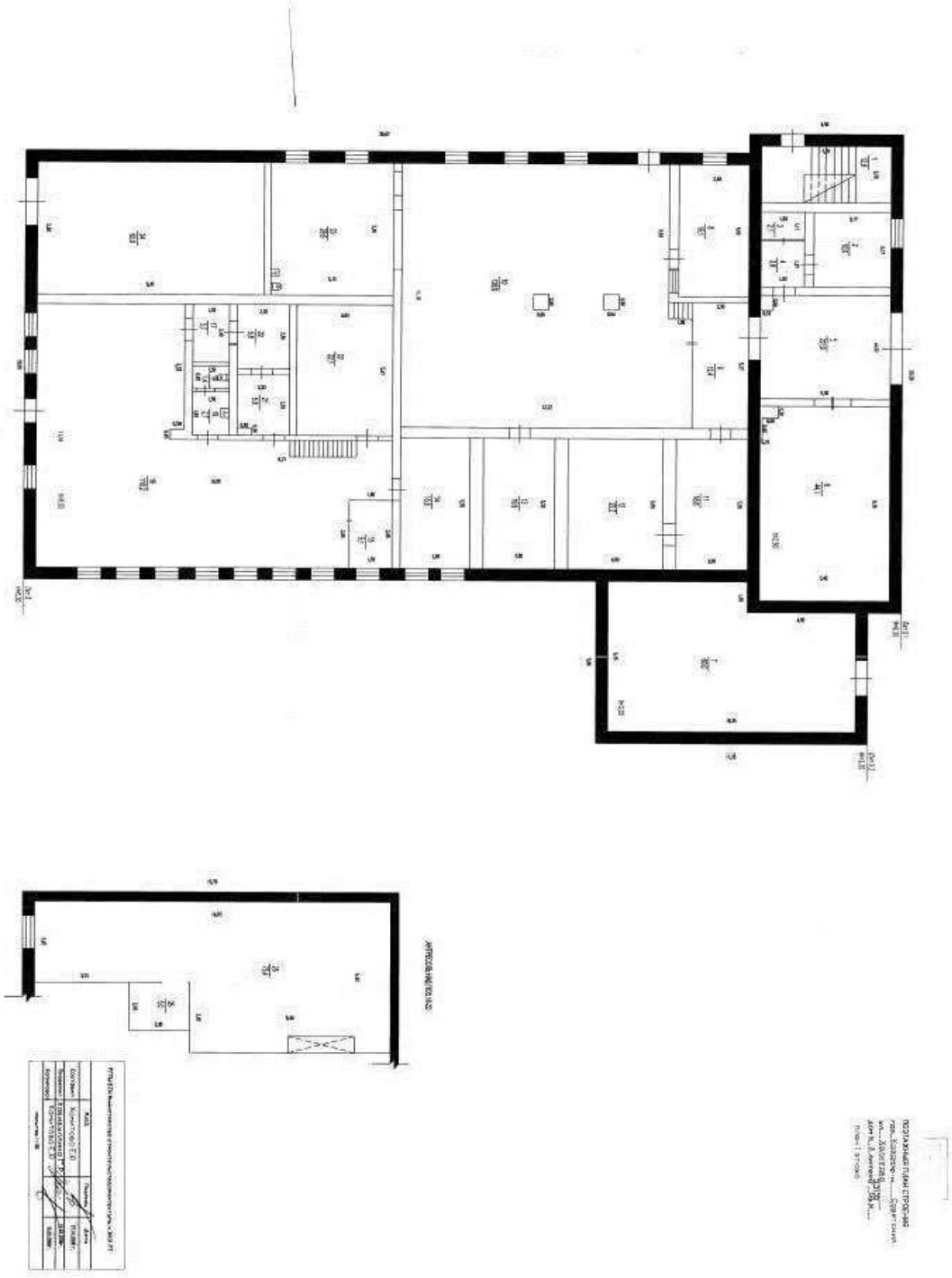
подпись Ф.И.О. дата

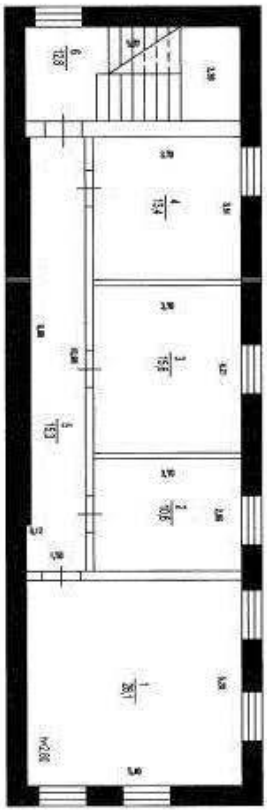
у копировал: Хамитова Е.Ю. 16 марта 2009г.

подпись Ф.И.О. дата

XIII. Отметка о последующих обследованиях

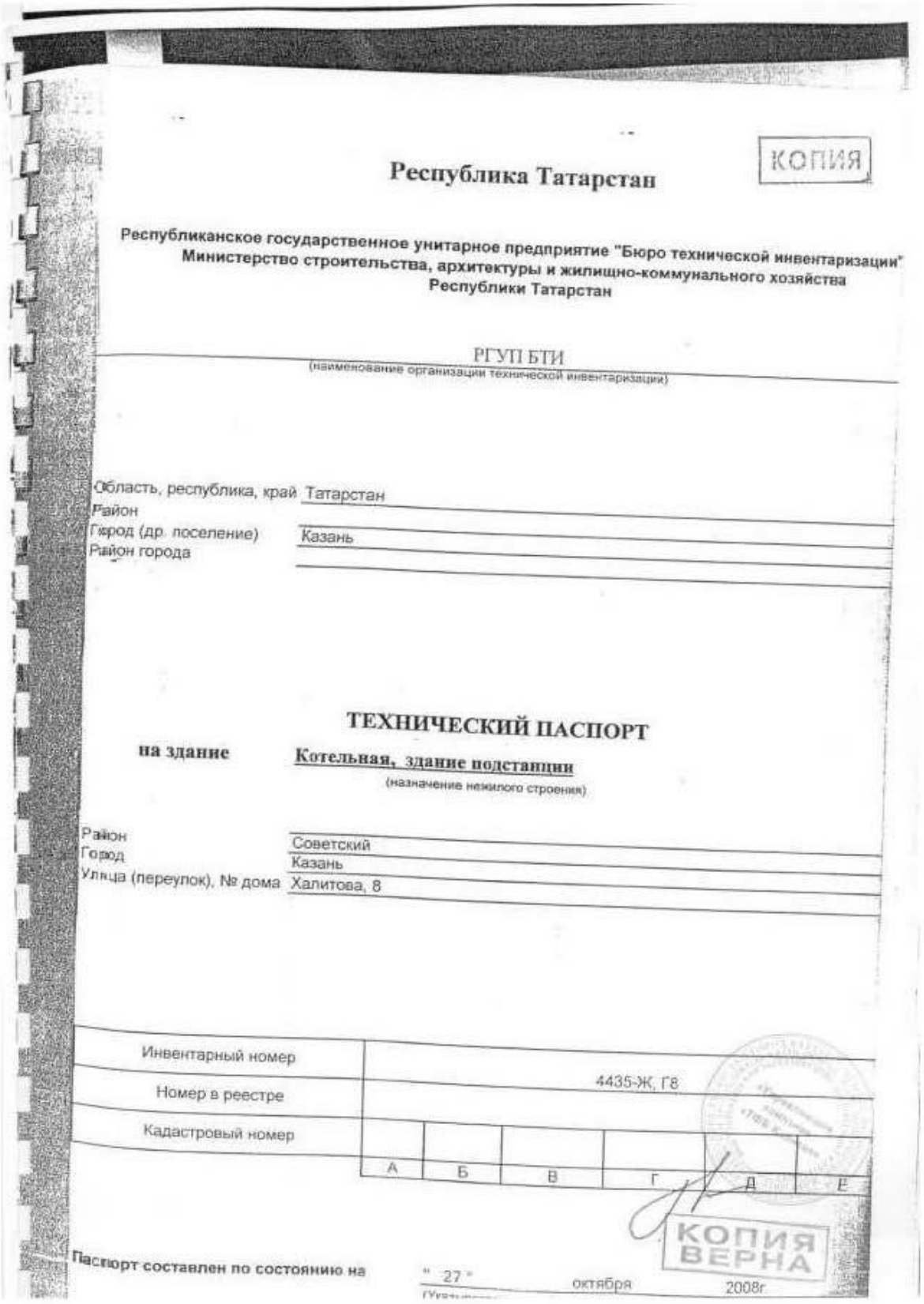
следования	"__" _____ 2009 г	"__" _____ 2009 г	"__" _____ 2009 г
ель			











КОПИЯ

Республика Татарстан

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

РГУП БТИ
(наименование организации технической инвентаризации)

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание **Котельная, здание подстанции**
(назначение нежилого строения)

Район Советский
Город Казань
Улица (переулок), № дома Халитова, 8

Инвентарный номер	4435-Ж, Г8					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

КОПИЯ ВЕРНА

Паспорт составлен по состоянию на " 27 " октября 2008г

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
27.10.2008	ОАО "Казанский завод газовой аппаратуры-Веста"	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16 ТА 120621от 19.02.2004г., запись регистрации №16-50.3-23.2000-368.2 от 07.02.2001г.S=845,4 кв.м.(лит.Ж). S= 5094,4 кв.м (лит.Г-Г19)		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
3711,0		346,9						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные		
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
660,0	660,0	660,0											693,2					

IV. Общие сведения

Назначение: нежилое

Использование: по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

Особые отметки

аресты и запрещения: на 01.01.2000 г.- отсутствуют

наличие землеотводных документов:Свидетельство о государственной регистрации права серия 16 ТА 426512 от 09.03.2005г., запись регистрации №16-16-01/001/2005-109.1от 03.03.2005г.,выписка из гос. кадастра недвижимости, кадастровый номер 16:50:05 02 03:239 от 11.03.2009г. S=3711,00 кв. м

наличие проектно-сметной документации:не предоставлено

наличие разрешения на строительство: не предоставлено

акт-ввода в эксплуатацию: не предоставлено

Примечание: Изменение общей площади лит. Ж на 183,2кв.м. произошло в результате уточнения площадей и возведения тамбура (лит.ж).

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
Ж	**Котельная, здание подстанции**	I-II эт. 12,80*37,50	301,3	7,47	2251
ж	**Тамбур**	1,32*2,57	3,4	2,89	10
ж1	**Дымовая труба**	$3,14*3,11^2/4$	7,6	30,00	
Г8	**Здание подстанции**	7,63x4,53	34,6	4,66	161

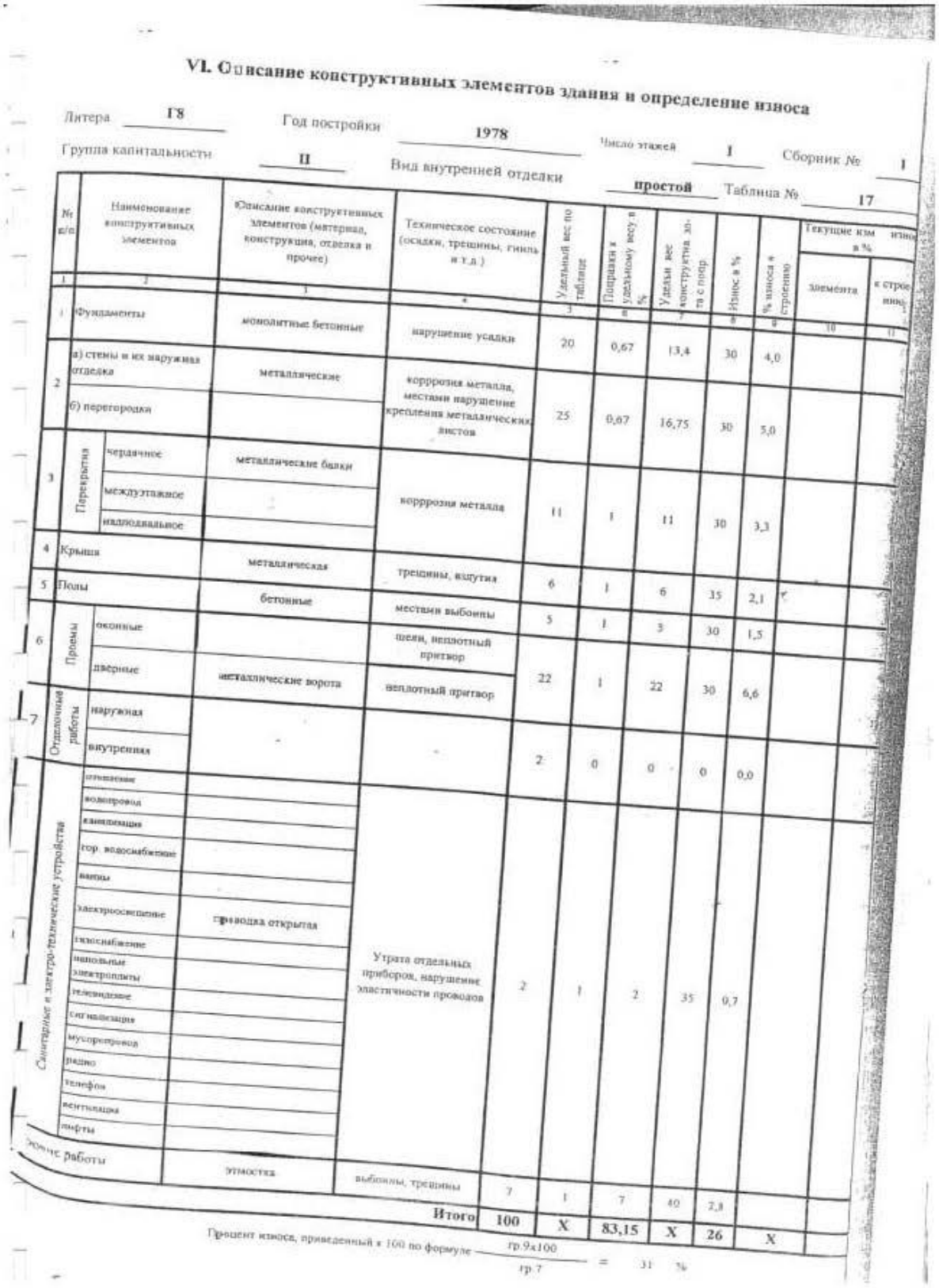
VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Ж Год постройки 1964 Число этажей II Сборник № 18

руппа капитальности I Вид внутренней отделки простой Таблица № 9

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. эл-та с попр.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
									элемента	к строению
2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	ж/бетонный ленточный	осадочные трещины	9	1	9	45	4,1		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	осадочные трещины	24	1	24	45	10,8		
	б) перегородки									
3	Перекрытия: чердачное	ж/бетонные плиты	трещины в местах соединения плит	17	1	17	45	7,7		
	междуэтажное	ж/бетонные плиты								
	надподвальное									
4	Крыша	плоская совмещенная	мелкие трещины	9	1	9	45	4,1		
5	Полы	бетонные	выбоины, трещины	4	1	4	45	1,8		
6	Проемы: оконные	двойные глухие	щели, неплотный притвор	17	1	17	45	7,7		
	дверные	деревянные филенчатые, металлические ворота								
7	Отдел. работы: наружная	штукатурка, побелка, окраска	местами отпадение штукатурки, затемнение окрасочного слоя	7	1	7	45	3,2		
	внутренняя									
8	Внутр. сантех. устройства: отопление	централизованное	капельные течи, утеря отдельных приборов	12	1	12	45	5,4		
	водопровод	централизованное								
	канализация	централизованное								
	гор. водоснабжение									
	ванны									
	электро-освещение	проводка скрытая	потеря эластичности проводов							
	газоснабжение									
	напольные электроплиты									
	телефон									
	мусоропровод									
	радио									
	сигнализация									
	лифты		нарушение креплений коробов							
	вентиляция	приточно-вытяжная								
9	Прочие работы	местная, отмостка	выбоины, трещины	1	1	1	45	0,5		
			Итого	100	X	100	X	45	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр.9} \times 100}{\text{гр.7}}$ = 45 %



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера 18 Год постройки 1978 Число этажей 1 Сборник № 1

Группа капитальности II Вид внутренней отделки простой Таблица № 17

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по Таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. эл-та с поправ.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износа в %	
										элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		монолитные бетонные	нарушение усадки	20	0,67	13,4	30	4,0		
2	а) стены и их наружная отделка		металлические	корррозия металла, местами нарушение крепления металлических листов	25	0,67	16,75	30	5,0		
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное	металлические балки	корррозия металла	11	1	11	30	3,3		
		междуэтажное									
		надподвальное									
4	Крыша		металлическая	трещины, вздутия	6	1	6	35	2,1		
5	Полы		бетонные	местами выбоины	5	1	5	30	1,5		
6	Проемы	оконные		щели, неплотный притвор	22	1	22	30	6,6		
		дверные	металлические ворота	неплотный притвор							
7	Отделочные работы	наружная			2	0	0	0	0,0		
		внутренняя									
	Санитарные и электро-технические устройства	отопление		Утрата отдельных приборов, нарушение эластичности проводов	2	1	2	35	0,7		
		водопровод									
		канализация									
		гор. водоснабжение									
		ванны									
		электроосвещение	проводка открытая								
		газоснабжение									
		напольные электроплиты									
		телевидение									
		сигнализация									
		мусоропровод									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
	Прочие работы		отмостка	выбоины, трещины	7	1	7	40	2,8		
				Итого	100	X	83,15	X	26	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр.9} \times 100}{\text{гр.7}} = 31\ \%$

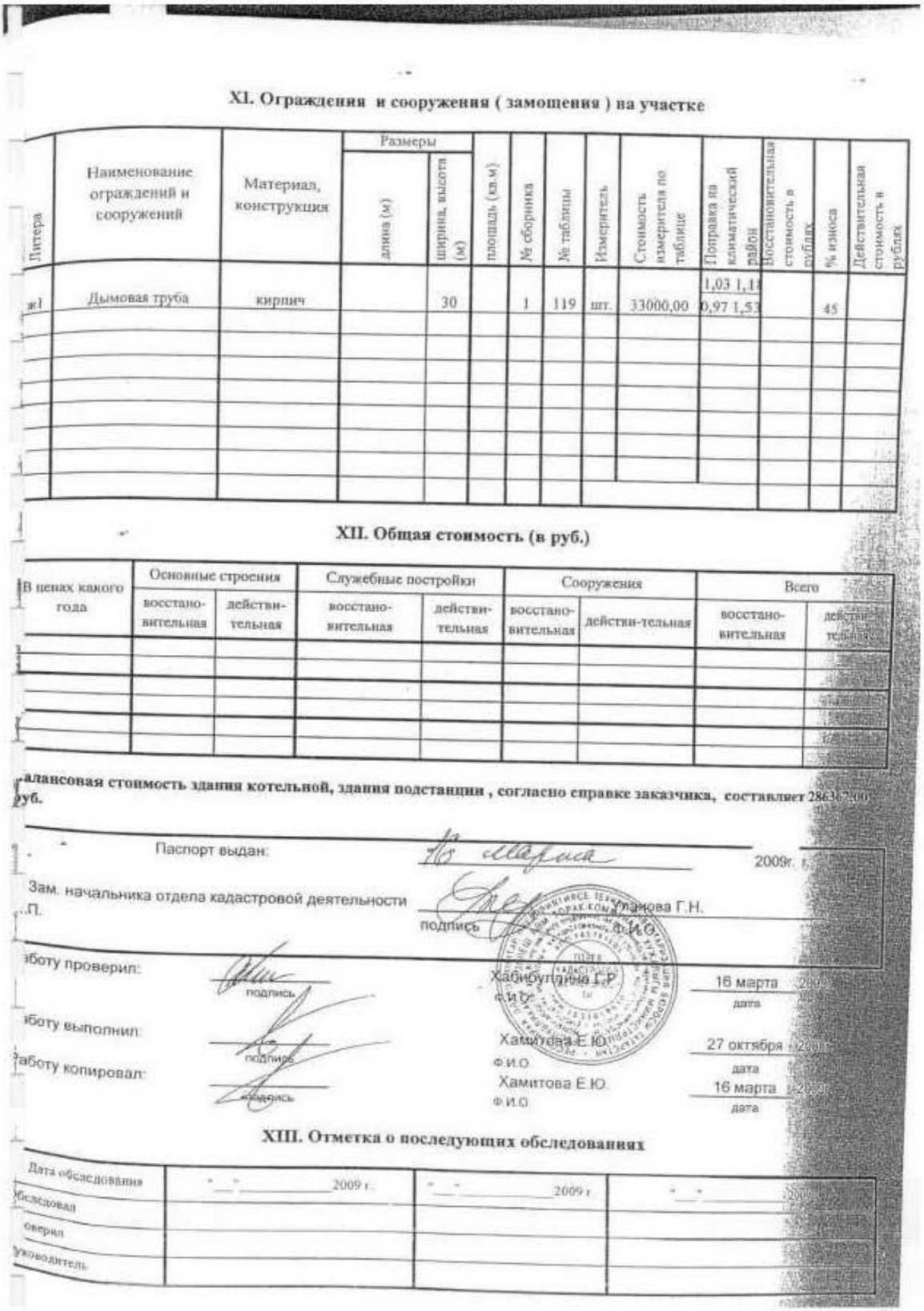
VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование структивных элементов	Тамбур лит. ж H= 2,89	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. H=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. H=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
...ты	ж/б	6	1	6								
...перегородки	кирпич	29	1	29								
...ветия	ж/б	10	1	10								
	мягкая	18	1	18								
	бетон	10	1	10								
	деревянная	10	1	10								
...ые работы	штукатурка	8	1	8								
...освещение	эл-ние	3	1	3								
...боты	пр. раб	6	1	6								
		100	X	100		100	X			100	X	
...кий износ				5	физический износ				физический износ			

Наименование структивных элементов	лит. H=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. H=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. H=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
...ты												
...перегородки												
...а												
...ые работы												
...освещение												
...ты												
		100	X			100	X			100	X	
...й износ					физический износ				физический износ			

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты): удельный вес	на группу капитальности	климат. район	1984	1991	на объем		Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб. м, площадь, кв. м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
...льники, здание подстанции	18	9	м³	13,8	1,0			1,03	0,97			24,89	2251		45	
								1,18	1,53							
Тамбур	1	25	м²	19,33	1,0			1,03	0,97			34,51	3,4		5	
								1,18	1,53							
...ие подстанции	1	17	м3	15,4	0,83	0,92		1,03	0,97			21,25	141		31	
								1,18	1,53							



XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры: длина (м)	Размеры: ширина, высота (м)	площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
ж1	Дымовая труба	кирпич		30		1	119	шт.	33000,00	1,03 1,18 0,97 1,53		45	

XII. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения: восстано-вительная	Основные строения: действи-тельная	Служебные постройки: восстано-вительная	Служебные постройки: действи-тельная	Сооружения: восстано-вительная	Сооружения: действи-тельная	Всего: восстано-вительная	Всего: действи-тельная

алансовая стоимость здания котельной, здания подстанции , согласно справке заказчика, составляет 286367,00 руб.

Паспорт выдан: 16 марта 2009г.

Зам. начальника отдела кадастровой деятельности Уланова Г.Н.
..П. подпись Ф.И.О.

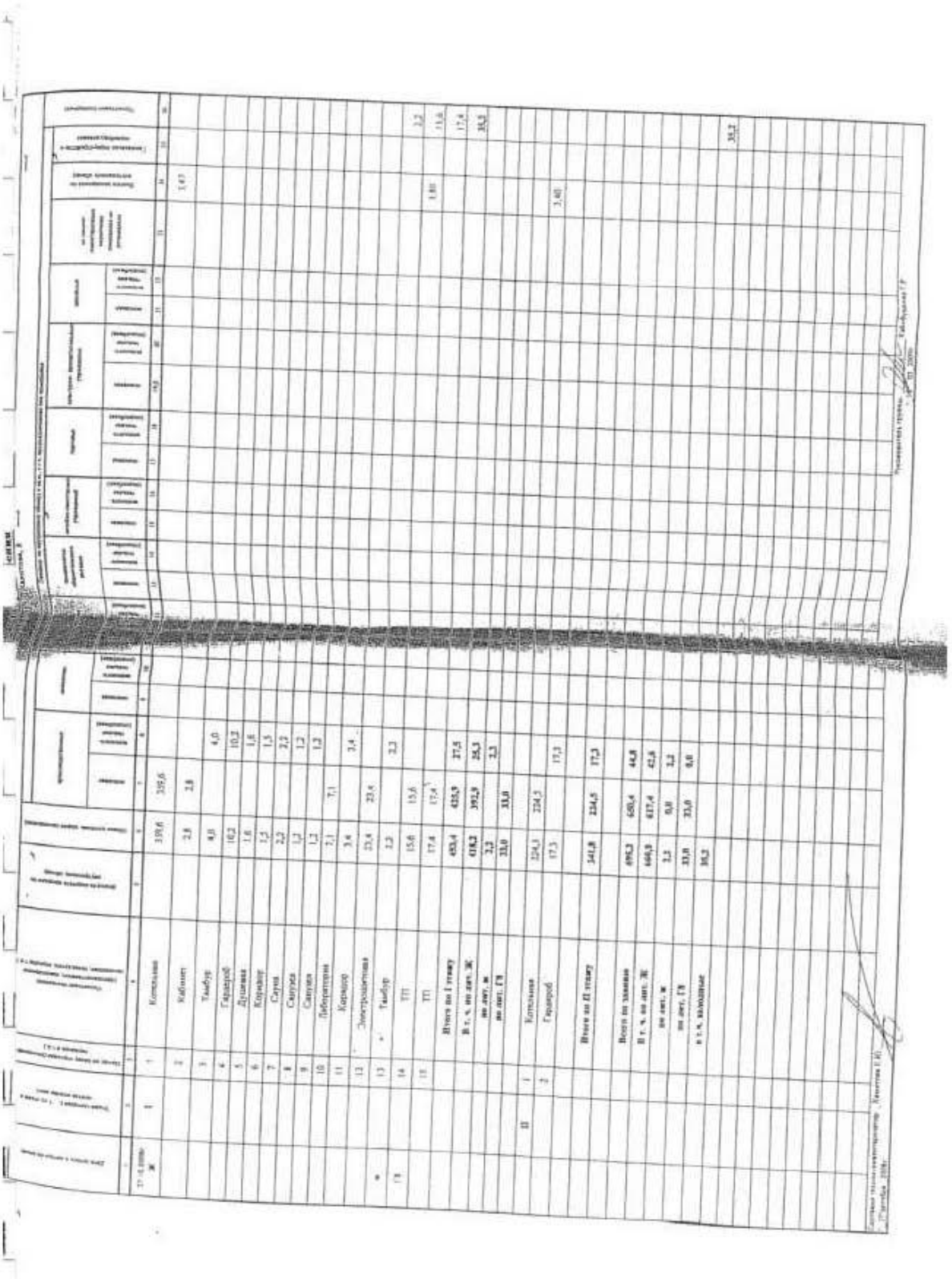
аботу проверил: подпись Хабибуллина Г.Р. Ф.И.О. 16 марта 2009 дата

аботу выполнил: подпись Хамитова Е.Ю. Ф.И.О. 27 октября 2009 дата

аботу копировал: подпись Хамитова Е.Ю. Ф.И.О. 16 марта 2009 дата

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	"__"_____2009 г.	"__"_____2009 г.	"__"_____2009 г.
бследовал			
оверил			
уководитель			



Республика Татарстан КОПИЯ

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

РГУП БТИ
(наименование организации технической инвентаризации)

ласть, республика, край Татарстан
йон
Город (др. поселение) Казань
йон города

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание **Очистные сооружения**
(назначение нежилого строения)

айон Советский
Город Казань
Улица (переулок), № дома Халитова, 8

Инвентарный номер	4435-И, Г1					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на " 27 " октября 2008г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

КОПИЯ ВЕРНА

I. Сведения о принадлежности

Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
ОАО "Казанский завод газовой аппаратуры-Веста"	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16 ТА 120621от 19.02.2004г., запись регистрации №16-50.3-23.2000-368.2 от 07.02.2001г. S=1207,9 (лит. И). S= 5094,4 кв.м (лит.Г-Г19)		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка		Незастроенная площадь					
фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
	977,9						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные		
от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
1325,8											1325,8					

IV. Общие сведения

Назначение нежилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

Особые отметки

Аресты и запрещения: на 01.01.2000 г.- отсутствуют

Наличие землеотводных документов: Свидетельство о государственной регистрации права серия 16 ТА 426512 от 09.03.2005г., запись регистрации №16-16-01/001/2005-109.1от 03.03.2005г.,выписка из гос. кадастра недвижимости, кадастровый номер 16:50:05 02 03:242 от 03.2009г. S=2008,00 кв. м

Наличие проектно-сметной документации не предоставлено

Наличие разрешения на строительство: не предоставлено

Акт-ввода в эксплуатацию: не предоставлено

Примечание: Изменение площади произошло в результате включения ранее неучтенных площадей подвала (S=117,9 кв.м.)

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

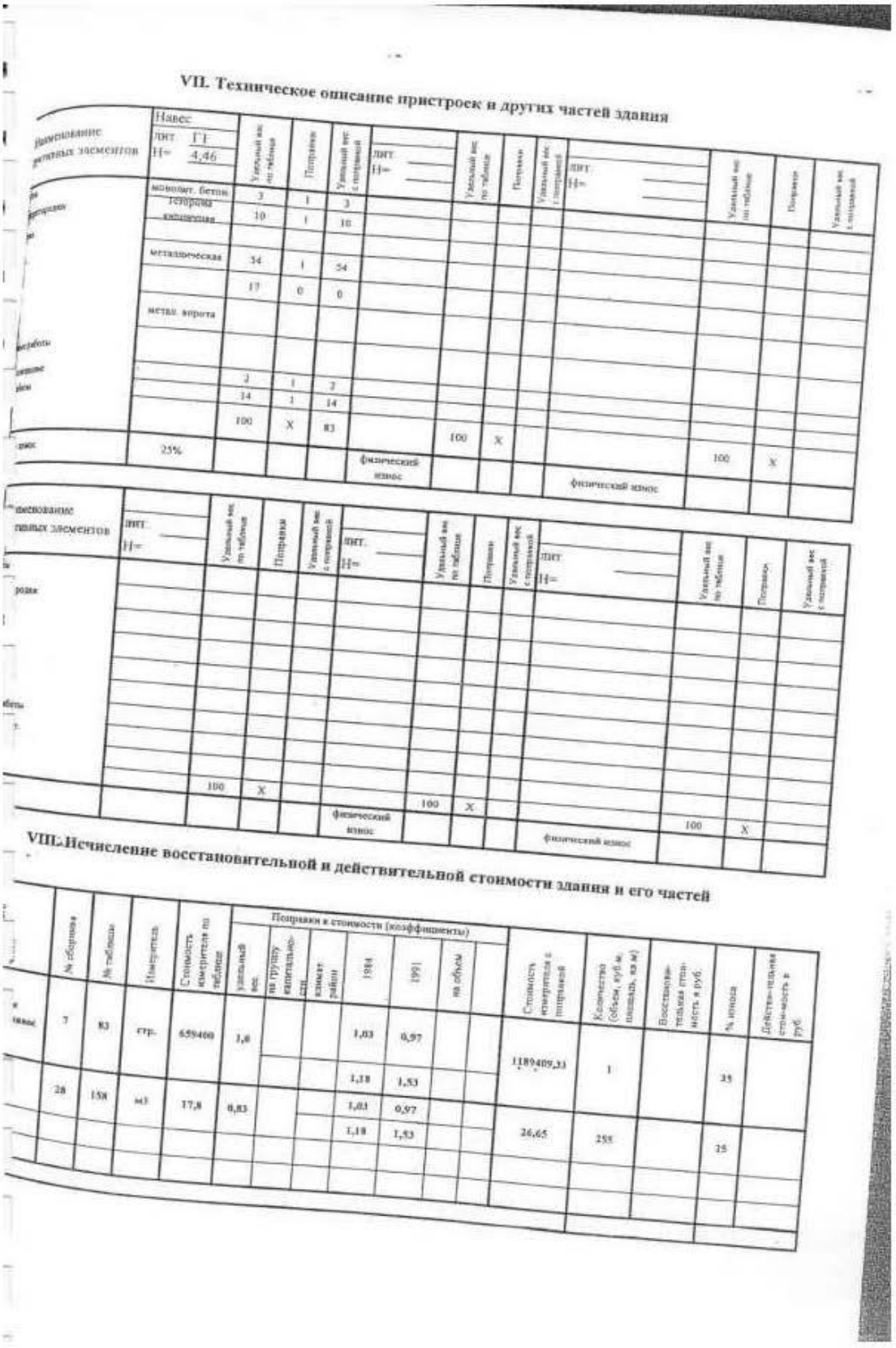
Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
В	**Очистные сооружения, навес**	I-IV эт 42,94*12,85	551,8	14,40	7946
		подвал 12,85*12,75	163,8	3,53	578
		мет. лестница 7,50*1,00	7,5		
Г1	**Навес**	42,60х5,98	254,7	4,46	1136

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

ра И Год постройки 1972 Число этажей IV, подвал Сборник № 27

па капитальности I Вид внутренней отделки простой Таблица № 83

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. эл-та с поправ.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изн в %	износ
									элемента	к строе-нию
1		3	4	5	6	7	8	9	10	11
фундаменты		ж/бетонный ленточный	осадочные трещины	8	1	8	35	2,8		
а) стены и их наружная отделка		кирпичные	осадочные трещины	6	1	6	35	2,1		
б) перегородки		кирпичные								
Перекрытия	чердачное	ж/бетонные плиты	трещины в местах соединения плит	54	1	54	35	18,9		
	междуэтажное	ж/бетонные плиты								
	надподвальное	ж/бетонные плиты								
Крыши		плоская совмещенная, металлоконструкции	мелкие трещины	15	1	15	35	5,3		
Полы		бетонные	выбоины, трещины	1	1	1	35	0,4		
Проемы	оконные	двойные глухие	щели, неплотный притвор	1	1	1	35	0,4		
	дверные	деревянные филенчатые, металлические ворота								
Отделочные работы	наружная	штукатурка, побелка, окраска	местями отпадение штукатурки, затемнение окрасочного слоя	7	1	7	35	2,5		
	внутренняя									
Внутренние устройства	отопление	централизованное	капельные течи, утеря отдельных приборов	6	1	6	35	2,1		
	водопровод	централизованное								
	канализация	централизованное								
	гор. водоснабжение									
	ванны									
Электро-техн. устройства	электро-освещение	проводка скрытая	потеря эластичности проводов							
	газоснабжение									
	мусоропровод									
	электроплиты									
	телевидение									
	сигнализация									
	мусоропровод									
	радио									
	телефон									
	вентиляция	приточно-вытяжная	нарушение креплений коробов							
	лифты									
Прочие работы		лестница, отмостка	выбоины, трещины	2	1	2	35	0,7		
			Итого	100	X	100	X	35	X	



VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование ...тивных элементов	Навес лит. Г1 Н= 4,46	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
...ы	монолит. бетон	3	1	3								
...ирования	тезорная кипящая	10	1	10								
...ы												
	металлическая	54	1	54								
		17	0	0								
	метал. ворота											
...ы работы												
...ование												
...ьем		2	1	2								
		14	1	14								
		100	X	83		100	X			100	X	
...нос	25%				физический износ				физический износ			

...менование ...тивных элементов	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
...ы												
...родки												
		100	X			100	X			100	X	
					физический износ				физический износ			

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты): удельный вес	на группу капитальности	климат. район	1984	1991	на объем		Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
...нос	7	83	стр.	659400	1,0			1,03	0,97			1189409,33	1		25	
								1,18	1,53							
	28	158	м3	17,8	0,83			1,03	0,97			26,65	255		25	
								1,18	1,53							

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
		длина (м)	ширина, высота (м)									
								Итого:				

XII. Общая стоимость (в руб.)

ших какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

ансовая стоимость здания очистных сооружений согласно справке заказчика, составляет 723411,00 руб.

Паспорт выдан: 2009г г.

ом. начальника отдела кадастровой деятельности Уланова Г.Н.

подпись Ф.И.О.

оту проверил: Хабибуллина Г.Р. 16 марта 2009г

подпись Ф.И.О. дата

оту выполнил: Хамитова Е.Ю. 27 октября 2008г.

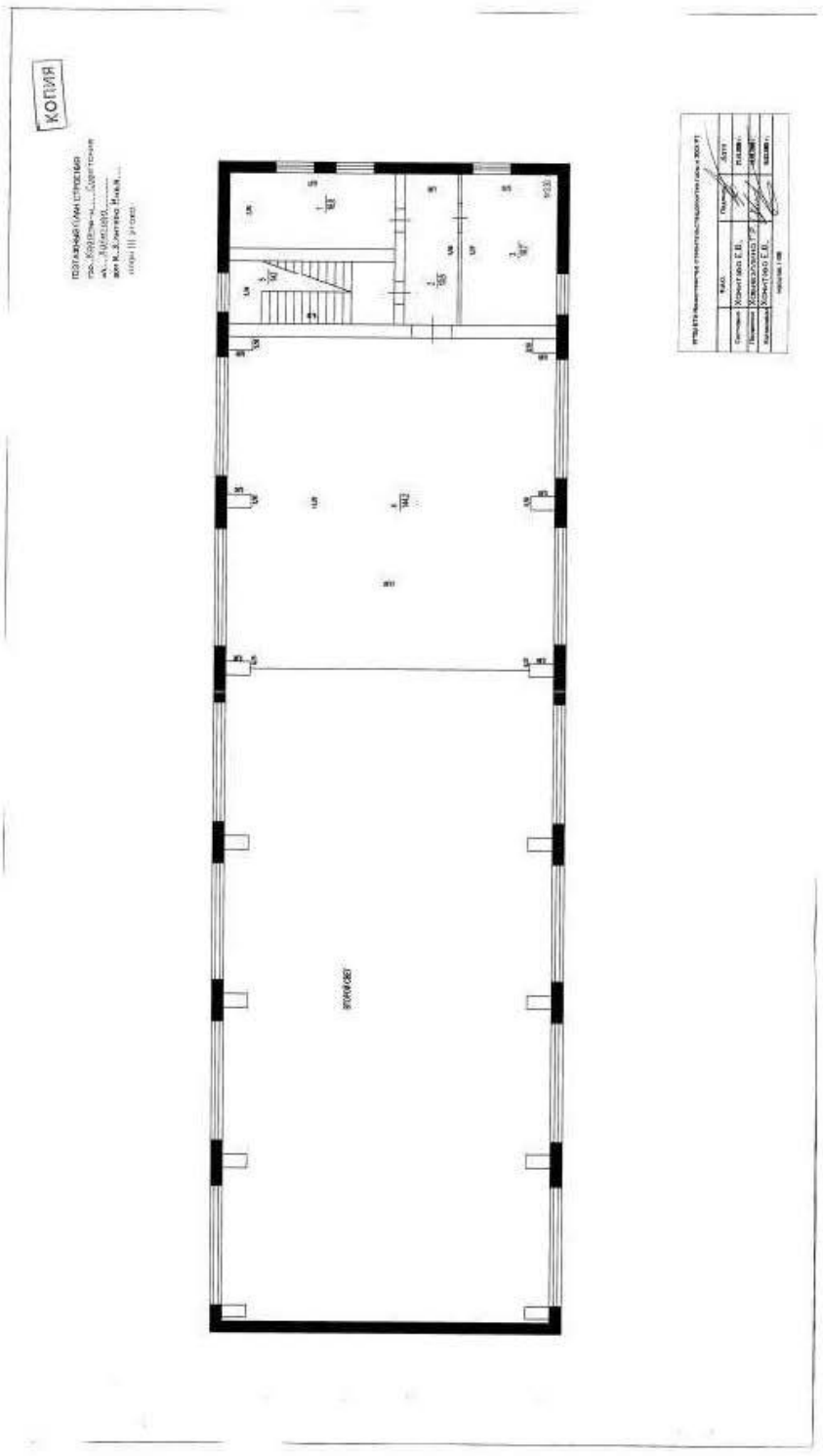
подпись Ф.И.О. дата

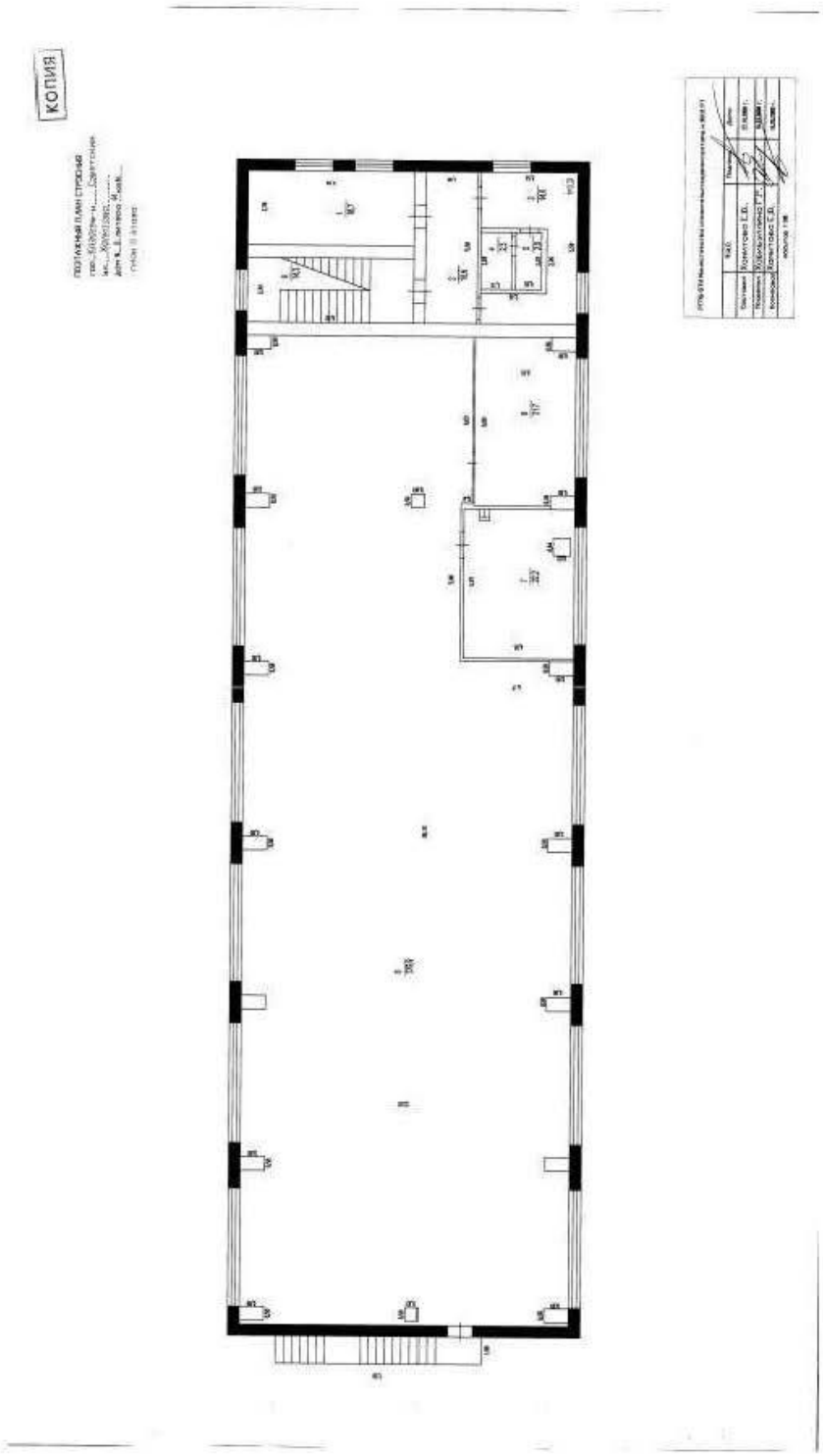
оту копировал: Хамитова Е.Ю. 16 марта 2009г.

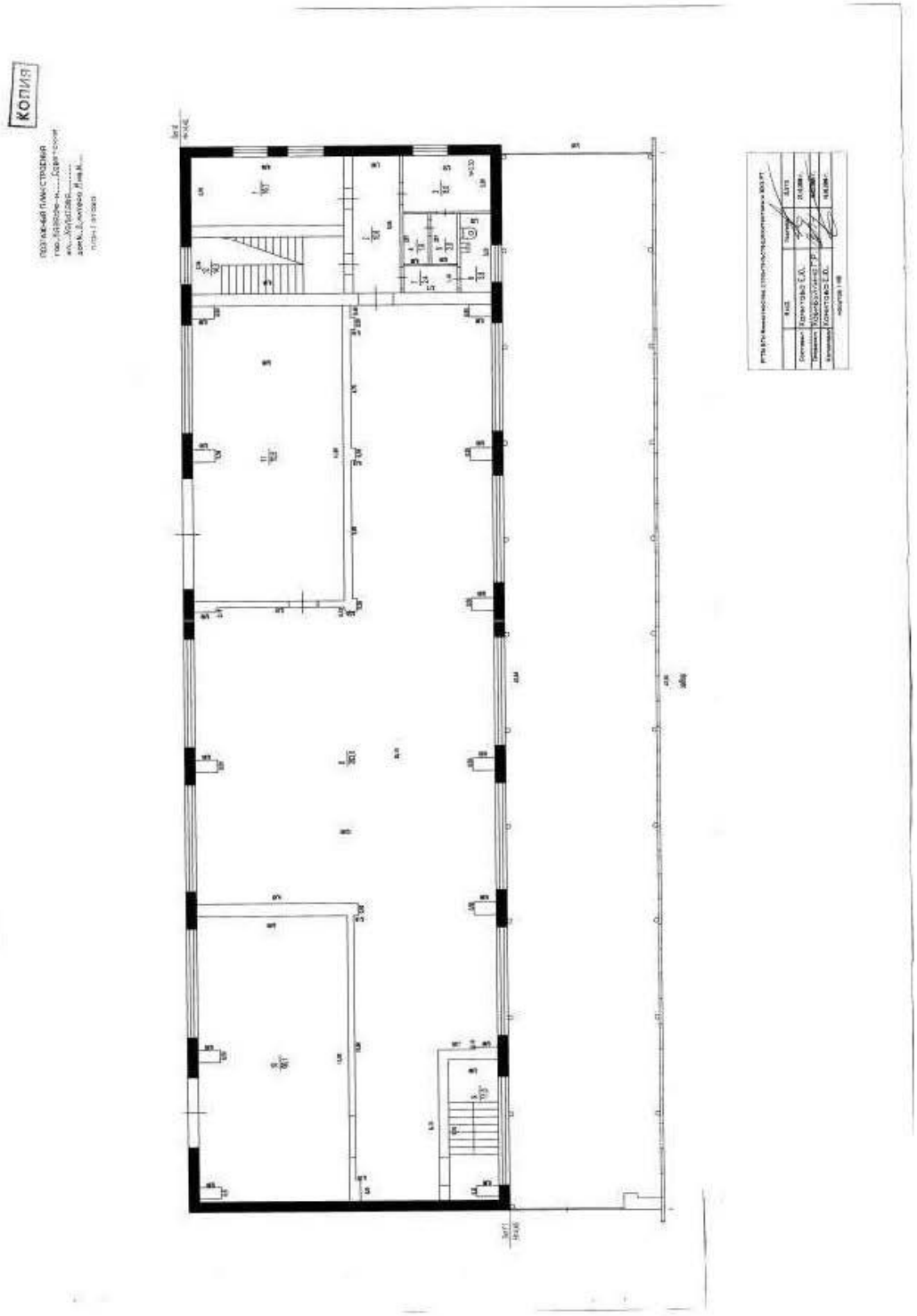
подпись Ф.И.О. дата

XIII. Отметка о последующих обследованиях

дата обследования	"__" _____ 2009 г.	"__" _____ 2009 г.	"__" _____ 2009 г.
ледовал			
ерил			
водитель			

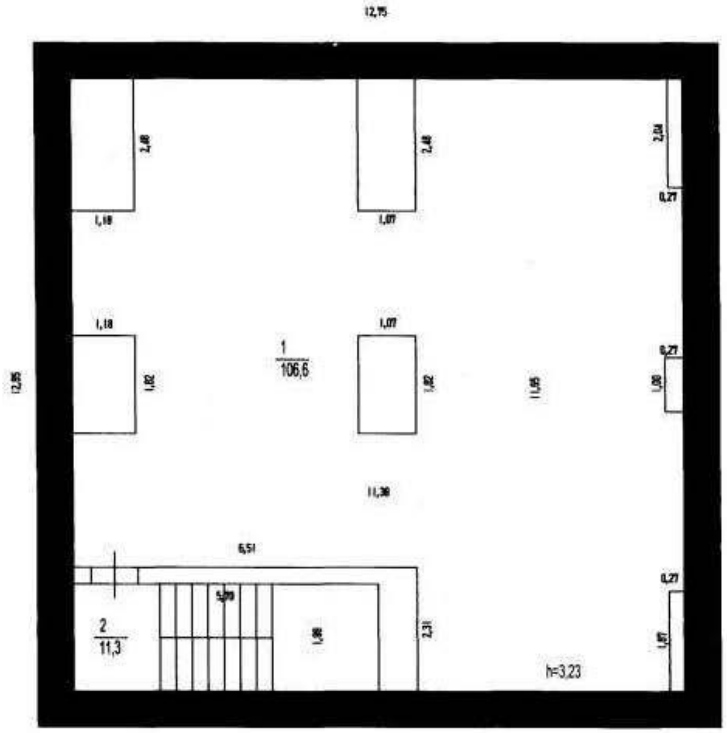

КОПИЯ


КОПИЯ


КОПИЯ

КОПИЯ

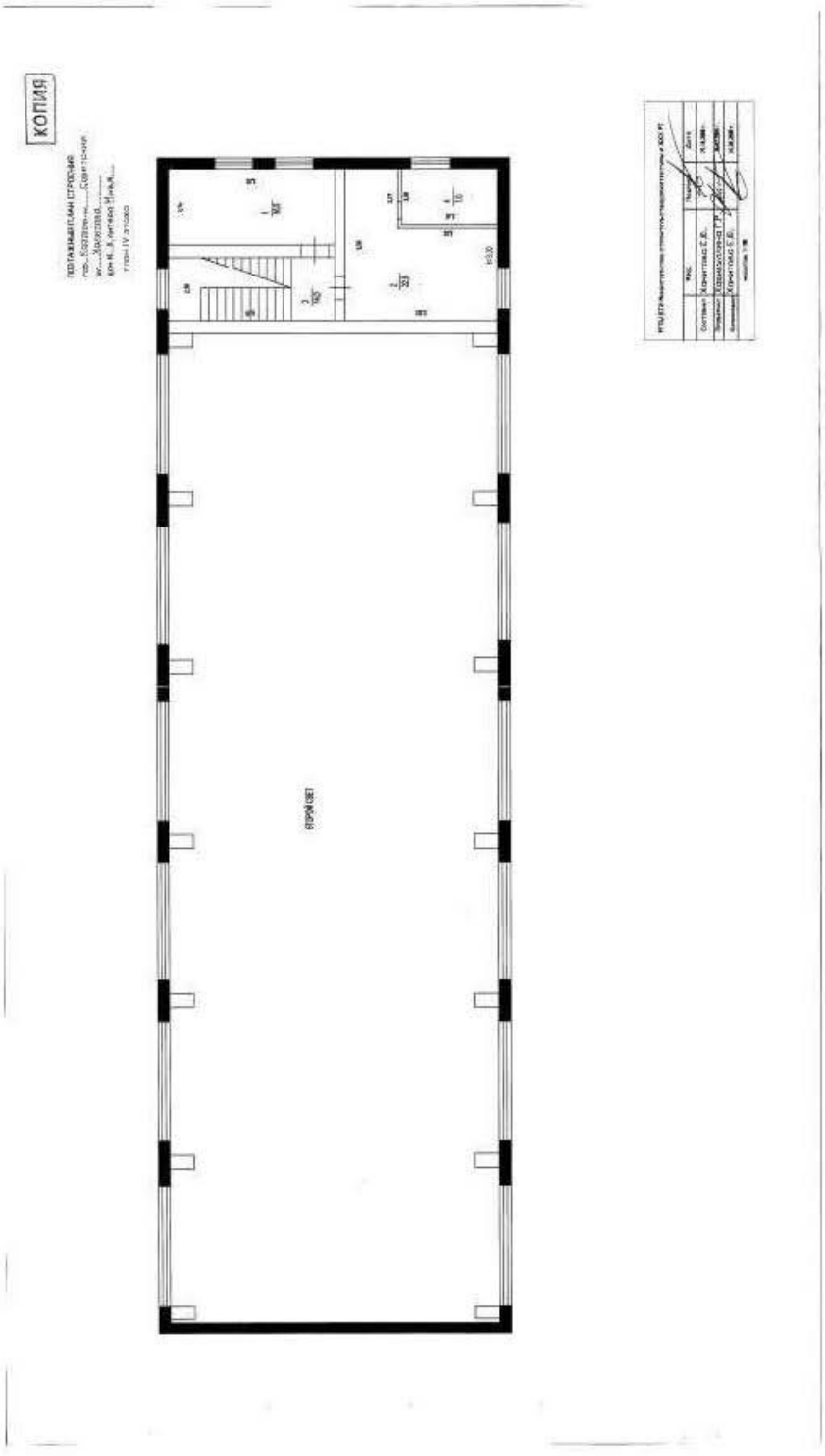
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН СТРОЕНИЯ
гор. Казань р-н Советский
ул. Халитова
дом N 8 литера И кв.N
план подвала



РГПУ БТИ Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ РТ

	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Составил	Хамитова Е.Ю..		27.10.2008 г.
Проверил	Хабибуллина Г.Р.		16.03.2009 г.
Копировал	Хамитова Е.Ю..		16.03.2009 г.

масштаб 1:100


КОПИЯ



Республика Татарстан

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

РГУП БТИ
(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край Татарстан
Район
Город (др. поселение) Казань
Район города Ново-Савиновский

Выписка из технического паспорта на производственный корпус на встроенные нежилые помещения первого этажа: №№1-15,15а,16-20, второго этажа: №№1-4,6-11

Район города Советский
Улица (переулок), № дома Халитова, 8

Инвентарный номер	4435-К,К1-2
Номер в реестре	
Кадастровый номер	

А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на "27" октября 2008 г.
(Указывается дата обследования об...

КОПИЯ ВЕРНА

I. Сведения о принадлежности

дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть литера)
2008	ОАО "Казанский завод газовой аппаратуры-Веста"	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16 ТА 120621от 19.02.2004г., запись регистрации №16-50.3-23.2000-368.2 от 07.02.2001г.S=2662,3 кв.м. (лит.К-К1).	

II. Благоустройство здания (кв.м)

Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные		
от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	сжиженным газом		пассажирские	грузовые			
878,3											878,3					

Ш. Выписка площадей и объемов здания(подвалов, пристроек и т.п.) и исчисление площадей и объемов встроенных помещений.

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)
1	2	3	4	5
К	нежилые помещения первого этажа: №№1-15,15а,16-20, второго этажа: №№1-4, 6-11	I-II эт. (4,11+14,00)*42,68	772,9	6,60

IV. Описание здания (строения), сооружения.

Об	Литера по плану	Наименование	Характеристики конструктивных элементов					Физический износ	Примечание
			фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы		
2		3	4	5	6	7	8	9	10
	К	Производственный корпус	ж/бетонный ленточный	кирпичные	ж/б плиты	плоская совмещенная	бетонные, плиточные	30	

V. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей и встроенных помещений.

Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)							Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб. м, площадь, кв м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
					удельный вес	на группу капитальных стен										
нежилые помещения первого этажа №№1-15,15а,16-20, второго этажа №№1-4, 6-11	7	1	м3	13,9	1,0		1,18	1,03	1,53	0,97		25,1	5101	128035	30	89625

VI. Общая стоимость (в руб.)

ансовая стоимость , согласно сведениям заказчика составляет 383485,00 руб.

(встроенного помещения)

Особые отметки

сты и запрещения: отсутствуют

ичие землеотводных документов: Свидетельство о государственной регистрации права серия 16 ТА 512 от 09.03.2005г., запись регистрации №16-16-01/001/2005-109.1от 03.03.2005г.,выписка из гос. кадастра движимости, кадастровый номер 16:50:05 02 03:243от 11.03.2009г. S=1759,00 кв. м.,выписка из гос. стра недвижимости, кадастровый номер 16:50:05 02 03:241от 11.03.2009г. S=2096,00 кв. м

ичие разрешения на строительство: не предоставлено

ичие проектно-сметной документации: не предоставлено

ввода в эксплуатацию: не предоставлен дата

Паспорт выдан: 2009 г.

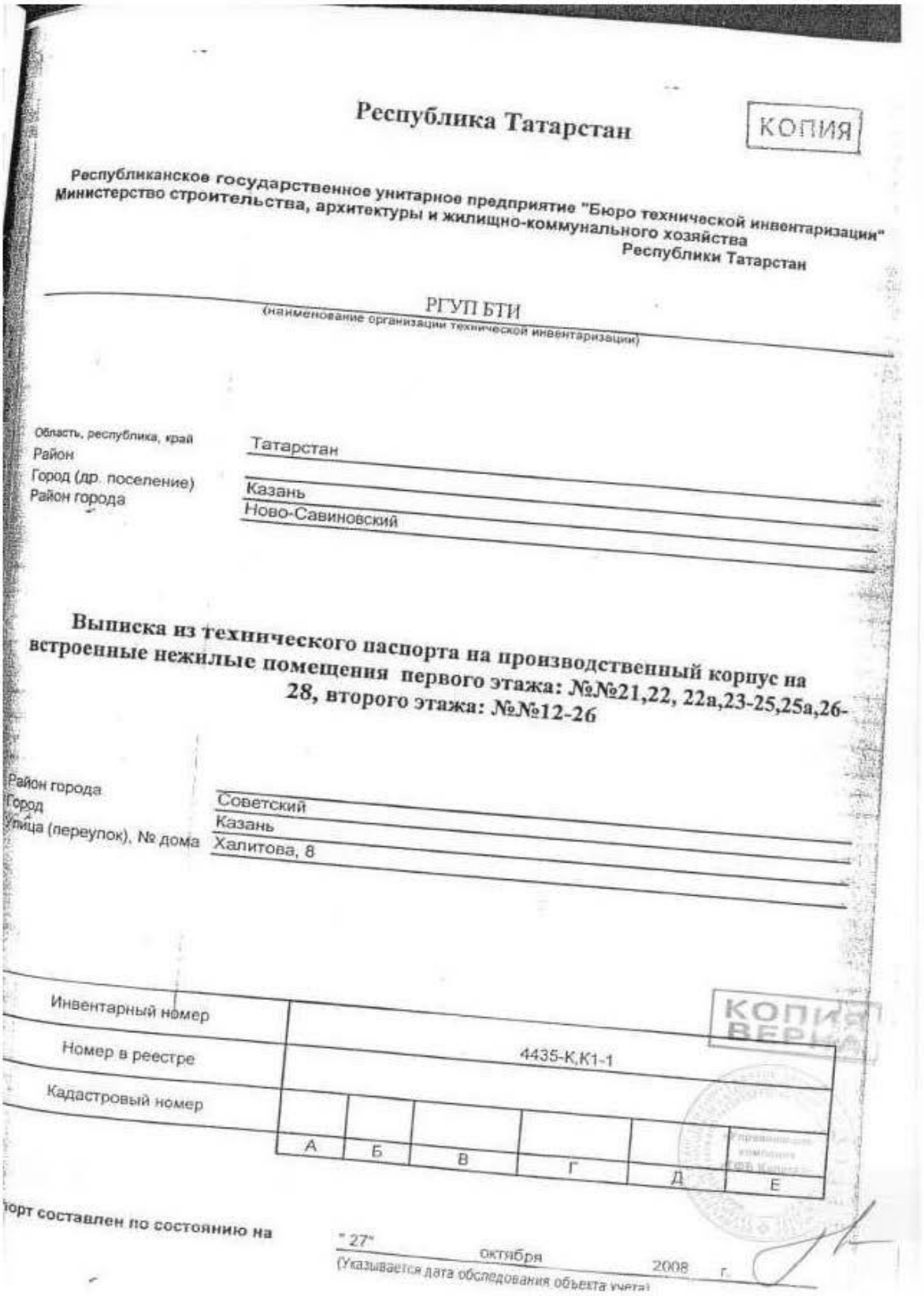
Зам.начальника отдела кадастровой деятельности подпись Уланова Г.Н. фамилия

ту проверил: Хабибуллина Г.Р. 16.мар 2009 г.
подпись Ф.И.О. дата

ту выполнил: Хамитова Е.Ю. 27.окт 2008 г.
подпись Ф.И.О. дата

ту копировал: Хамитова Е.Ю. 16.мар 2009 г.
подпись Ф.И.О. дата

| | | |



Республика Татарстан

КОПИЯ

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

РГУП БТИ
(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край: Татарстан
Район:
Город (др. поселение): Казань
Район города: Ново-Савиновский

Выписка из технического паспорта на производственный корпус на встроенные нежилые помещения первого этажа: №№21,22, 22а,23-25,25а,26-28, второго этажа: №№12-26

Район города: Советский
Город: Казань
Улица (переулок), № дома: Халитова, 8

Инвентарный номер						
Номер в реестре	4435-К,К1-1					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

КОПИЯ ВЕРНА

порт составлен по состоянию на "27" октября 2008 г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть литера)
27.10.2008	ОАО "Казанский завод газовой аппаратуры-Веста"	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16 ТА 120621от 19.02.2004г., запись регистрации №16-50.3-23.2000-368.2 от 07.02.2001г.S=2662,3 кв.м. (лит.К-К1).	

II. Благоустройство здания (кв.м)

Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационар.		
	от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	сжиж.газом		пассажирские	грузовые			
1814,0	1814,0											1814,0					

Ш. Выписка площадей и объемов здания(подвалов, пристроек и т.п.) и исчисление площадей и объемов встроенных помещений.

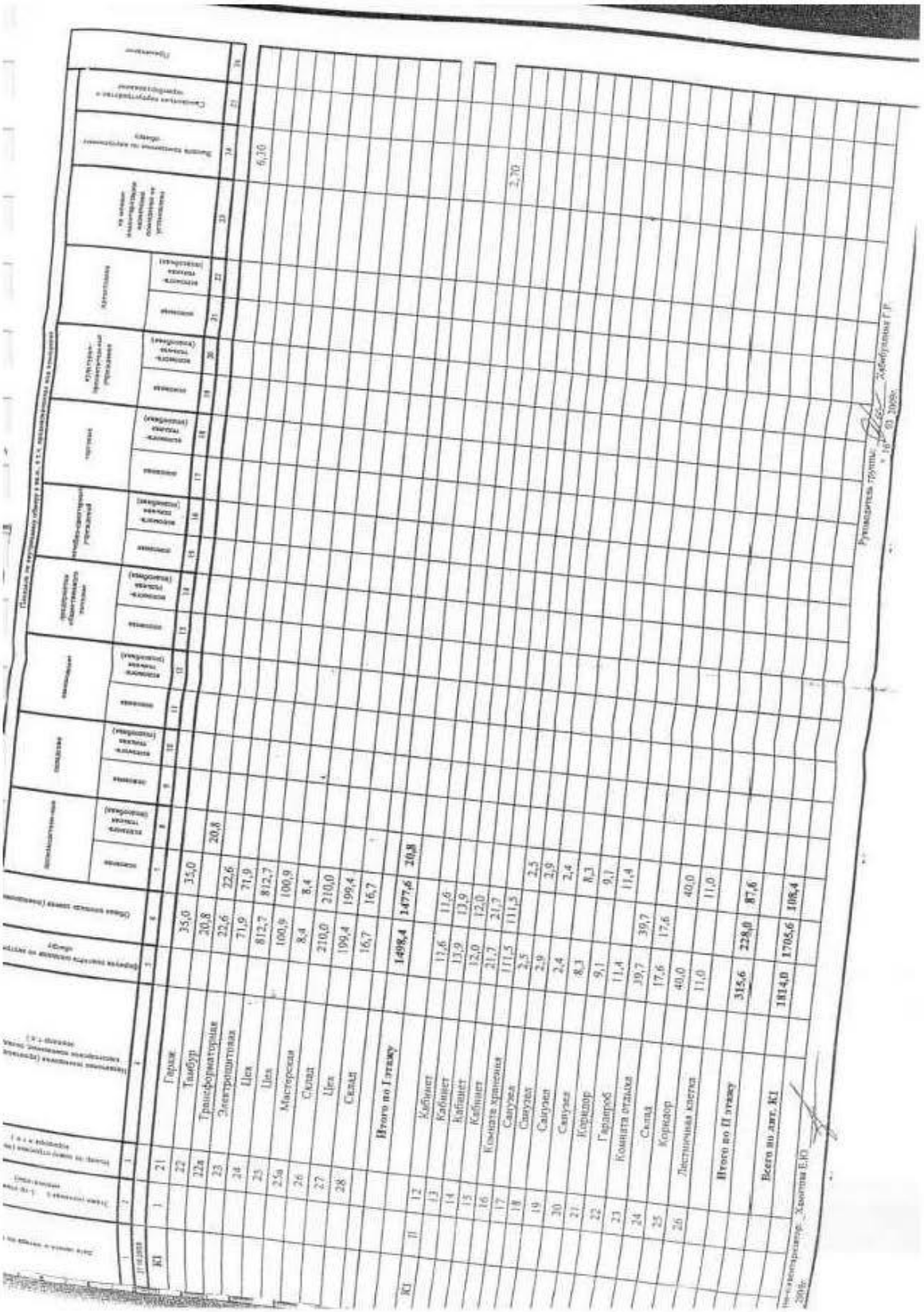
Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
К1	нежилые помещения первого этажа: №№21,22, 22а,23-25,25а,26-28, второго этажа: №№12-26	I эт. 89,76*12,68+4,11*22,40+(32,29-12,68)*12,68+12,00*18,11	1696,2	6,60	11195
		II эт. 32,29*12,68-1,35*1,60-1,89*12,11	384,4	3,30	1268

IV. Описание здания (строения), сооружения.

п/п	Литера по плану	Наименование	Характеристики конструктивных элементов					Физический износ	Примечание
			Фундамент	стены	перекрытия	крыша	полы		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	К1	Производственный корпус	ж/бетонный ленточный	кирпичные	ж/б плиты	плоская совмещенная	бетонные, плиточные	30	

V. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей и встроенных помещений.

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)						Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						удельный вес	на группу капитальности									
К1	нежилые помещения первого этажа: №№21,22, 22а,23-25,25а,26-28, второго этажа: №№12-26	7	1	м3	13,9	1,0		1,18	1,03	1,53	0,97	25,1	12463		30	



КОПИЯ

Республика Татарстан

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

РГУП БТИ
(наименование организации технической инвентаризации)

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

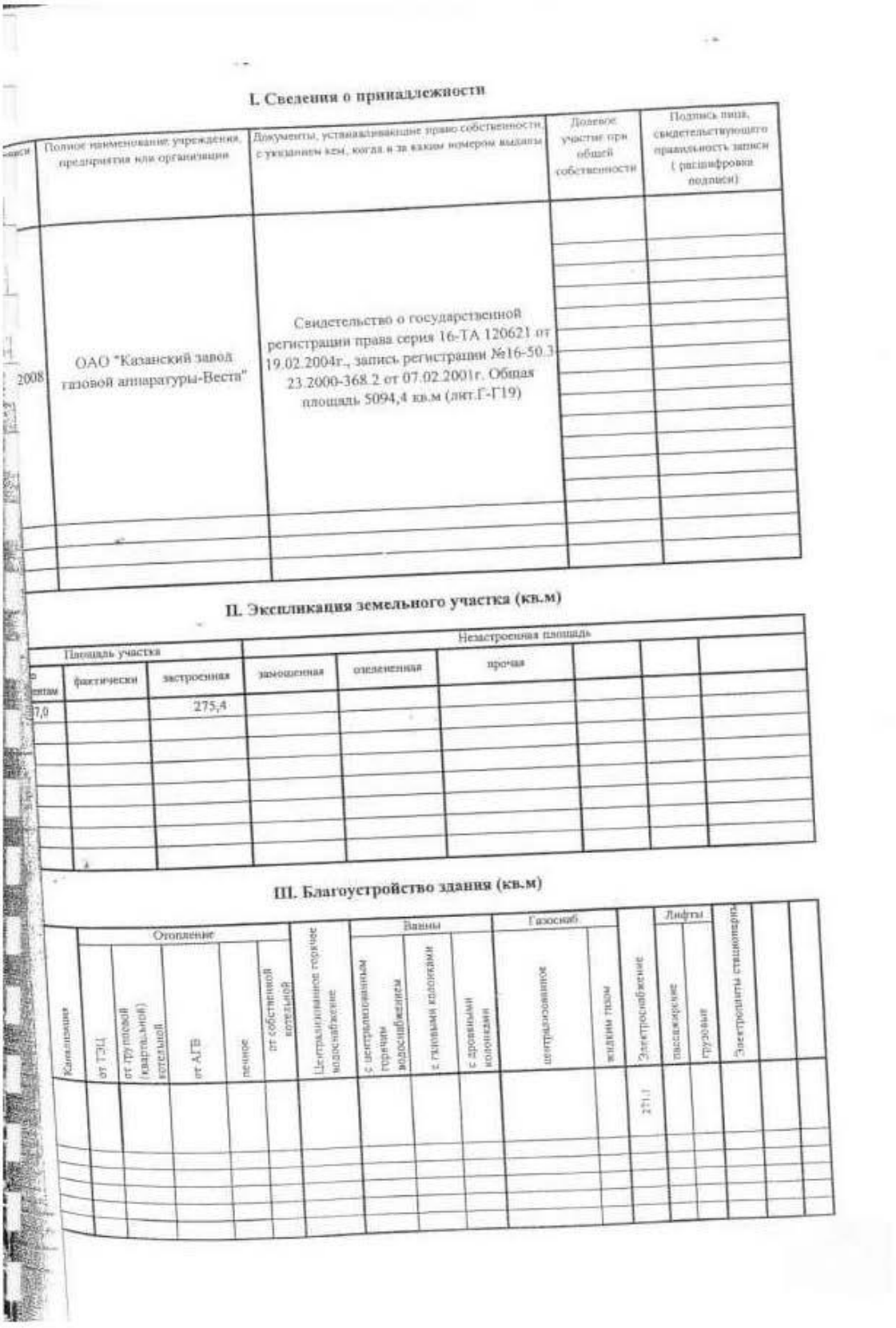
на здание **Прирельсовый склад**
(назначение нежилого строения)

Район Советский
Город Казань
Улица (переулок), № дома Халитова, 8

Инвентарный номер	4435-Г13					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на "27" октября 2008г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

КОПИЯ ВЕРНА



I. Сведения о принадлежности

	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
2008	ОАО "Казанский завод газовой аппаратуры-Веста"	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-ТА 120621 от 19.02.2004г., запись регистрации №16-50.3-23.2000-368.2 от 07.02.2001г. Общая площадь 5094,4 кв.м (лит.Г-Г19)		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

	Площадь участка		Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
7,0		275,4						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные		
	от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		с центральным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
												275,1					

IV. Общие сведения

...ние нежилое

...льзование по назначению

...ство мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

Особые отметки

...запрещения: на 01.01.2000 г.- отсутствуют

...ие землеотводных документов:Выписка из государственного кадастра недвижимости №3-16/50/09-4090 от 11.03.2009г., ...вый №16:50:050203:240, S=3487 кв.м.

...проектно-сметной документации:не предоставлено

...ие разрешения настроительство: не предоставлено

...а в эксплуатацию: не предоставлено

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

...по ...у	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
	2	3	4	5	6
...3	**Прирельсовый склад**	Подсчет выполнен в системе графопостроения	275,4	4,62	1272

...ра

...ла капита...

Наимен... конструк... элемен...

...ундаменты

...стены и их ...делка

...перегород...

Перекрытия: черда... между... надпол...

...ыша

...лы

Проемы: окон... двери...

работы: наруж... внутр...

Санитарные и электро-технические устройства: отопле... водопр... канализ... гор. во... ванны... электр... газосн... напольн... электро... телевид... сигнализ... мусоропр... радио... телефон... вентиляц... лифты...

...очие работы

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

ГЗ — Год постройки 1968 — Число этажей 1 — Сборник № 18

Группа капитальности П — Вид внутренней отделки простой — Таблица № 24

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. эл-та с попр.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изн. в % элемента	Текущие изн. в % к строению
1		2	3	4	5	6	7	8	10	11
Фундаменты		бетонные	трещины	13	1	13	35	4,6		
Стены и их наружная облицовка		металлич.	трещины, выпучивание местами	35	1	35	40	14,0		
Внутренние перегородки										
Перекрытия	чердачное	металлич.	трещины в местах соединения	15	1	15	40	6,0		
	междуэтажное									
	надподвальное									
Крыша		металлич.	вздутие поверхности	7	1	7	45	3,2		
Полы		асфальтов	выбоины, трещины	7	1	7	40	2,8		
Проемы	оконные			8	1	8	40	3,2		
	дверные	металлич.	оседание дверных проемов							
Отделочные работы	наружная	окраска	повреждения, отсутствие окрасочного слоя	4	1	4	40	1,6		
	внутренняя									
Санитарно-технические устройства	отопление			3	1	3	45	1,35		
	водопровод									
	канализация									
	гор. водоснабжение									
	ванны									
	электроосвещение	проводка открытая	утрата отдельных приборов							
	газоснабжение									
	напольные электроплиты									
	телевидение									
	сигнализация									
	мусоропровод									
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
Прочие работы		отмостка	трещины	8	1	8	40	3,2		
			Итого	100	X	100	X	39,9	X	

Процент износа, приведенный в 100 по формуле $\frac{\text{гр 9} \times 100}{\text{гр 7}}$ = 40 %

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

...ие ...х элементов	лит. ___ Н= ___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. ___ Н= ___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. ___ Н= ___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
		100	X			100	X			100	X	
					физический износ				физический износ			

...ование ...х элементов	лит. ___ Н= ___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. ___ Н= ___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. ___ Н= ___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
...ия												
...работы ...ие												
											100	X
		100	X			100	X					
...ое					физический износ				физический износ			

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)						Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб. м, площадь, кв. м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
					удельный вес	на группу капитальности	климатический район	1984	1991	на объем					
Фельсовый склад	18	14	м3	17,6	1,0			1,03	0,97		31,75	1272			
								1,18	1,53						
											Итого:				

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры: длина (м)	Размеры: ширина, высота (м)	площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
								Итого:				

XII. Общая стоимость (в руб.)

...кого	Основные строения: восстановительная	Основные строения: действительная	Служебные постройки: восстановительная	Служебные постройки: действительная	Сооружения: восстановительная	Сооружения: действительная	Всего: восстановительная	Всего: действительная
09]								

...овая стоимость здания, согласно справке заказчика, составляет 36 812, 00 руб.

Паспорт выдан: 16 сентября 2009 г.

...начальника отдела кадастровой деятельности Уланова Г.Н.
подпись Ф.И.О.

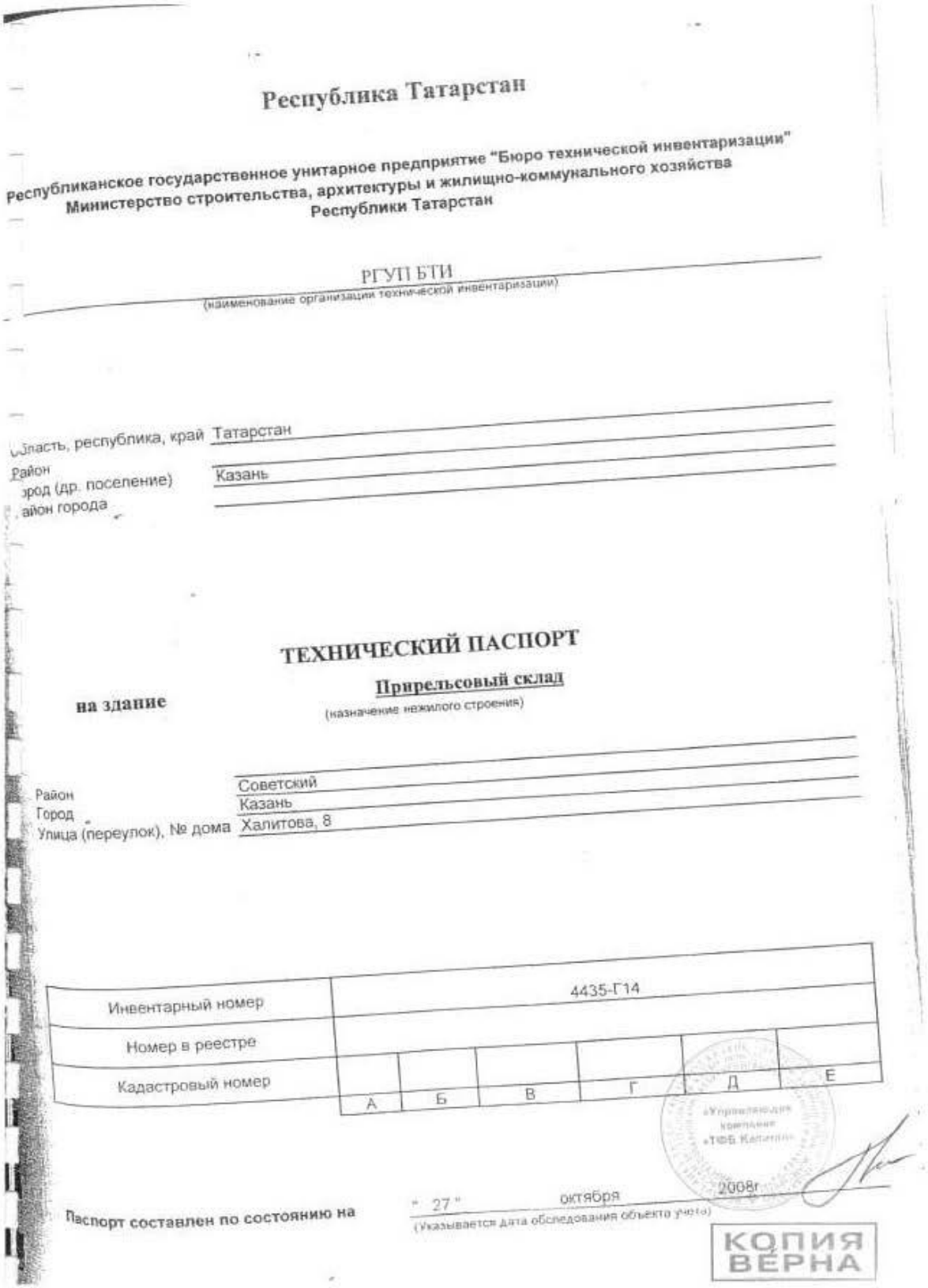
...у проверил: Хабибуллина Г.Р. 16 марта 2009г.
подпись Ф.И.О. дата

...у выполнил: Участкина А.В. 27 октября 2008г.
подпись Ф.И.О. дата

...у копировал: Участкина А.В. 16 марта 2009г.
подпись Ф.И.О. дата

XIII. Отметка о последующих обследованиях

...обследования	"__" 2008 г	"__" 2008 г	"__" 2008 г
...рвал			
...на			
...итель			



Республика Татарстан

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

РГУП БТИ
(наименование организации технической инвентаризации)

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание **Прирельсовый склад**
(назначение нежилого строения)

Район Советский
Город Казань
Улица (переулок), № дома Халитова, 8

Инвентарный номер	4435-Г14					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на "27" октября 2008г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

КОПИЯ ВЕРНА

IV. Общие сведения

Назначение нежилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

Особые отметки

Аресты и запрещения: на 01.01.2000 г.- отсутствуют

Наличие земельно-отводных документов: выписка из государственного кадастра недвижимости №3-16.50/09-4090 от 11.03.2009г., кадастровый №16:50:050203:240, S=3487 кв.м.

Наличие проектно-сметной документации: не предоставлено

Наличие разрешения на строительство: не предоставлено

Акт-ввода в эксплуатацию: не предоставлено

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
Г14	**Прирельсовый склад**	12,40*30,76	381,4	7,00	2670

I. Сведения о принадлежности

...писи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
1.2008	ОАО "Казанский завод газовой аппаратуры-Веста"	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-ТА 120621 от 19.02.2004г., запись регистрации №16-50.3 23.2000-368.2 от 07.02.2001г. Общая площадь 5094,4 кв.м (лит.Г-Г19)		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка			Незастроенная площадь					
...ю ...ентам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
87,0		381,4						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газосиф.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные		
	от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
												363,1					

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Г14 Год постройки 1968 Число этажей 1 Сборник № 18

Группа капитальности II Вид внутренней отделки простой Таблица № 24

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. эл-тов с поправ.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изн. в %	
								элемента	к строению
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	бетонные блоки	трещины	10	1	10	35	3,5		
Стены и их наружная отделка	кирпичные по цоколю, металлич	трещины, выпучивание местами	34	1	34	40	13,6		
Перегородки	металлич								
Перекрытия: чердачное	металлич	трещины в местах соединения	16	1	16	40	6,4		
Перекрытия: междуэтажное									
Перекрытия: надподвальное									
Крыша	кровля мягкая рулонная	вздутие поверхности	7	1	7	40	2,8		
Полы	асфальтов	выбоины, трещины	8	1	8	40	3,2		
Проемы: оконные		щели, неплотный притвор	8	1	8	40	3,2		
Проемы: дверные	металлич	оседание дверных проемов							
Отделочные работы: наружная	окраска	местами отпадение штукатурки, затемнение окрасочного слоя	4	1	4	40	1,6		
Отделочные работы: внутренняя									
Санитарные и электро-технические устройства: отопление			3	1	3	40	1,2		
водопровод									
канализация									
гор. водоснабжение									
ванны									
электроосвещение	проводка открытая	утрата отдельных приборов							
газоснабжение									
напольные электроплиты									
телевидение									
сигнализация									
мусоропровод									
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
Прочие работы	отмостка	трещины	10	1	10	40	4,0		
		Итого	100	X	100	X	39,5	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр.9} \times 100}{\text{гр.7}}$ = 40 %

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
ины												
перегородки												
ния												
ные работы												
ование												
работы		100	X			100	X			100	X	
ий износ					физический износ				физический износ			

Наименование конструктивных элементов	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
ины												
перегородки												
ния												
ные работы												
ование												
работы		100	X			100	X			100	X	
ий износ					физический износ				физический износ			

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)						Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
					удельный вес	на группу капитальности	климат район	1984	1991	на объем					
Приемный склад	18	24	м3	14,2	1,0			1,03	0,97		25,61	2678			
								1,18	1,53						
											Итого:				

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
		длина (м)	ширина, высота (м)									
								Итого:				

XII. Общая стоимость (в руб.)

...их какого ...года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная

...исовая стоимость здания, согласно справке заказчика, составляет 195 379, 00 руб.

Паспорт выдан: _____ 2009 г.

...м. начальника отдела кадастровой деятельности _____ подпись Уланова Г.Н. Ф.И.О.

...ту проверил: _____ подпись Хабибуллина Г.Р. Ф.И.О. 16 марта 2009г. дата

...ту выполнил: _____ подпись Участкина А.В. Ф.И.О. 27 октября 2008г. дата

...ту копировал: _____ подпись Участкина А.В. Ф.И.О. 16 марта 2009г. дата

XIII. Отметка о последующих обследованиях

...та обследования	"__" _____ 2008 г.	"__" _____ 2008 г.	"__" _____ 2008 г.
...ования			
...ия			
...ватель			

Республика Татарстан

КОПИЯ

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

РГУП БТИ
(наименование организации технической инвентаризации)

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание **Производственный корпус**
(назначение нежилого строения)

Район Советский
Город Казань
Улица (переулок), № дома Халитова, 8

Инвентарный номер	4435-В					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

КОПИЯ ВЕРНА

Паспорт составлен по состоянию на "27" октября 2008г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
27.10.2008	ОАО "Казанский завод газовой аппаратуры-Веста"	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16 ТА 120621от 19.02.2004г., запись регистрации №16-50.3-23.2000-368.2 от 07.02.2001г.S=4295,8 кв.м.(лит.В).		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
6764,0		3 872,8						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные		
	от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с проточными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
4377,4	4296,7											4377,4					

IV. Общие сведения

нежилое

по назначению

ество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

Особые отметки

зрешения: на 01.01.2000 г.- отсутствуют

и ходных документов Свидетельство о государственной регистрации права серия 16 ТА 426512 от 09.03.2005г., запись №16-16-01/001/2005-109.1от 03.03.2005г ,выписка из гос. кадастра недвижимости, кадастровый номер 16:50:05 02 03:237 от 6г. S=6764,00 кв. м

ктно-сметной документации:не предоставлено

решения настроительство: не предоставлено

ксплуатацию: не предоставлено

Изменение общей площади на 81,6 кв м. произошло в результате внутренней перепланировки и включения ранее не площадей поз.,88, 89, 90. Исходно-разрешительная и проектно-сметная документация заказчиком не предоставлена

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

Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
2	3	4	5	6
	I этаж			
	(48,18-5,70)*72,15	3064,9	8,15	24979
	6,62*63,71+8,44*5,70+0,12*0,68	469,9	4,70	2209
	6,30*7,95	50,1	4,20	210
	6,08*6,31+(17,45+19,07)/2*2,45+19,07*2,71	134,8	3,50	472
Производственный корпус	5,25*3,31	17,4	5,00	87
	5,25*17,18+5,20*3,60	108,9	3,00	327
	II этаж			
	23,15*6,66+14,76*25,70+23,30*6,40+(6,30+6,44)*4,16	735,6	3,45	2538
				30822
	крыльцо 2,80*8,26	23,1		
	металлическая лестница 0,70*5,20	3,6		

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

тера **В** Год постройки **1960** Число этажей **I-II** Сборник № **7**

пла капитальности **I** Вид внутренней отделки **простой** Таблица № **1**

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. эл-та с попр	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
								элемента	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	ж/бетонный ленточный	осадочные трещины	9	1	9	40	3,6		
стены и их наружная делка	кирпичные	осадочные трещины	17	1	17	40	6,8		
перегородки	кирпичные								
Перекрытия чердачное	ж/бетонные плиты	трещины в местах соединения плит	20	1	20	40	8,0		
междуэтажное	ж/бетонные плиты								
надподвальное									
ша	плоская совмещенная	мелкие трещины	12	1	12	40	4,8		
ды	бетонные, плиточные	выбоины, трещины	6	1	6	40	2,4		
оконные	двойные створные,глухие	щели, неплотный притвор	10	1	10	40	4,0		
дверные	дощатые филенчатые, металлические ворота								
наружная	штукатурка, побелка, окраска, керамическая плитка, обои	местами отпадение штукатурки, затемнение окрасочного слоя	6	1	6	40	2,4		
внутренняя									
отопление	централизованное	капельные течи, утеря отдельных приборов	19	1	19	40	7,6		
водопровод	централизованное								
канализация	централизованное								
гор. водоснабжение									
ванны									
электро-освещение	проводка скрытая	потеря эластичности проводов							
газоснабжение									
напольные электроплиты									
сигнализация									
мусоропровод									
лифт									
телефон									
вентиляция	приточно-вытяжная	нарушение креплений коробов							
крыльца									
Прочие работы	лестница, отмостка	выбоины, трещины	1	1	1	40	0,4		
	Итого		**100**	**X**	**100**	**X**	**40**	**X**	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр 9} \times 100}{\text{гр 7}} = 40\ \%$

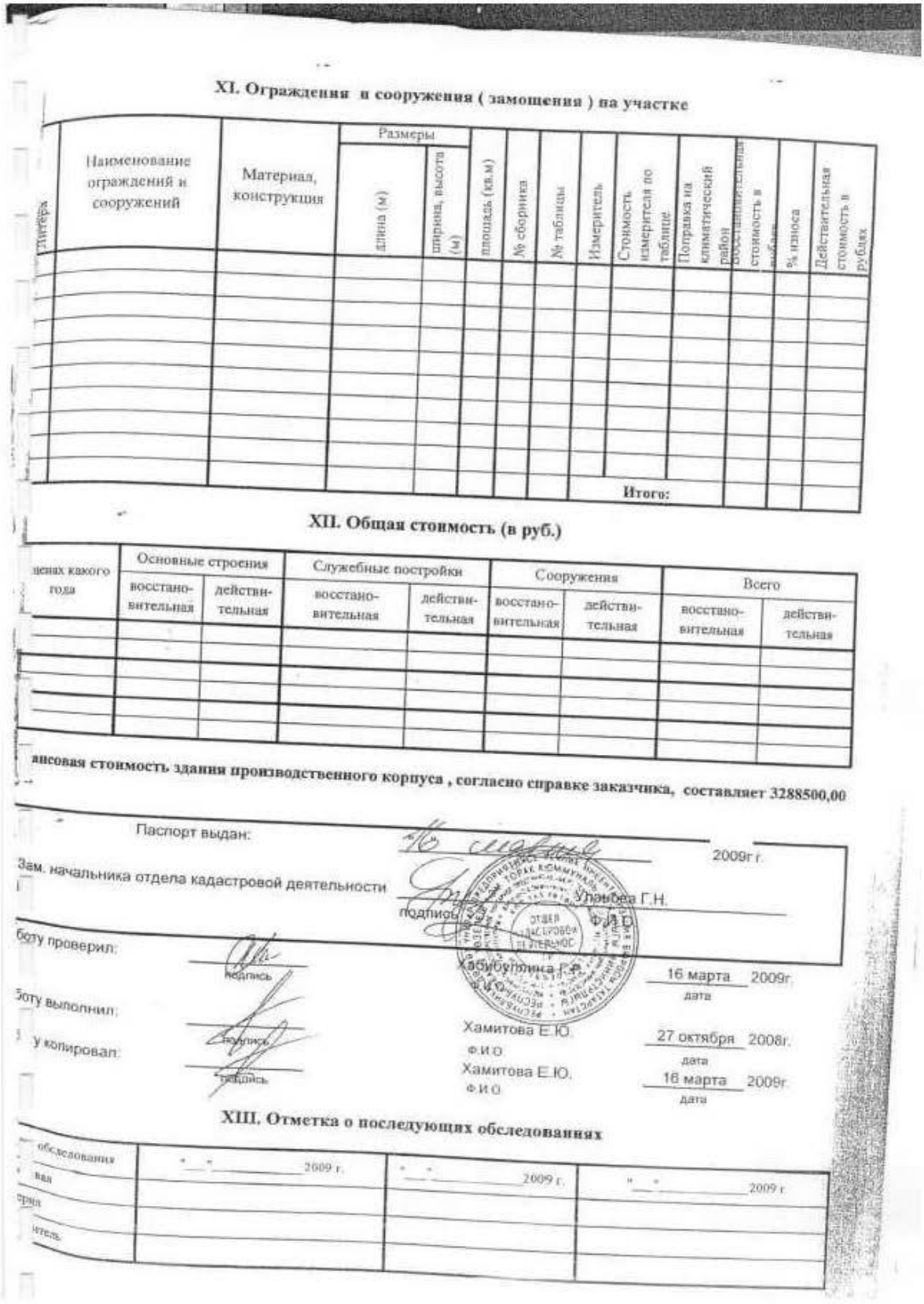
VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
...перегородки												
...ные работы												
...ты												
		100	X			100	X			100	X	
...нос					физический износ				физический износ			

...именование ...ктивных элементов	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. / Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
...ты												
...городки												
...ные работы												
...ты												
		100	X			100	X			100	X	
...нос					физический износ				физический износ			

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты): удельный вес	на группу капитальности	климат. район	1984	1991	на объем		Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
производственный корпус	7	1	м3	13,9	1,0			1,03	0,97			25,07	30812		40	
								1,18	1,03							



XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

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

XII. Общая стоимость (в руб.)

ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная

...ансовая стоимость здания производственного корпуса , согласно справке заказчика, составляет 3288500,00

Паспорт выдан: 16 марта 2009г г.

Зам. начальника отдела кадастровой деятельности _____ Улавбеа Г.Н.
подпись Ф.И.О.

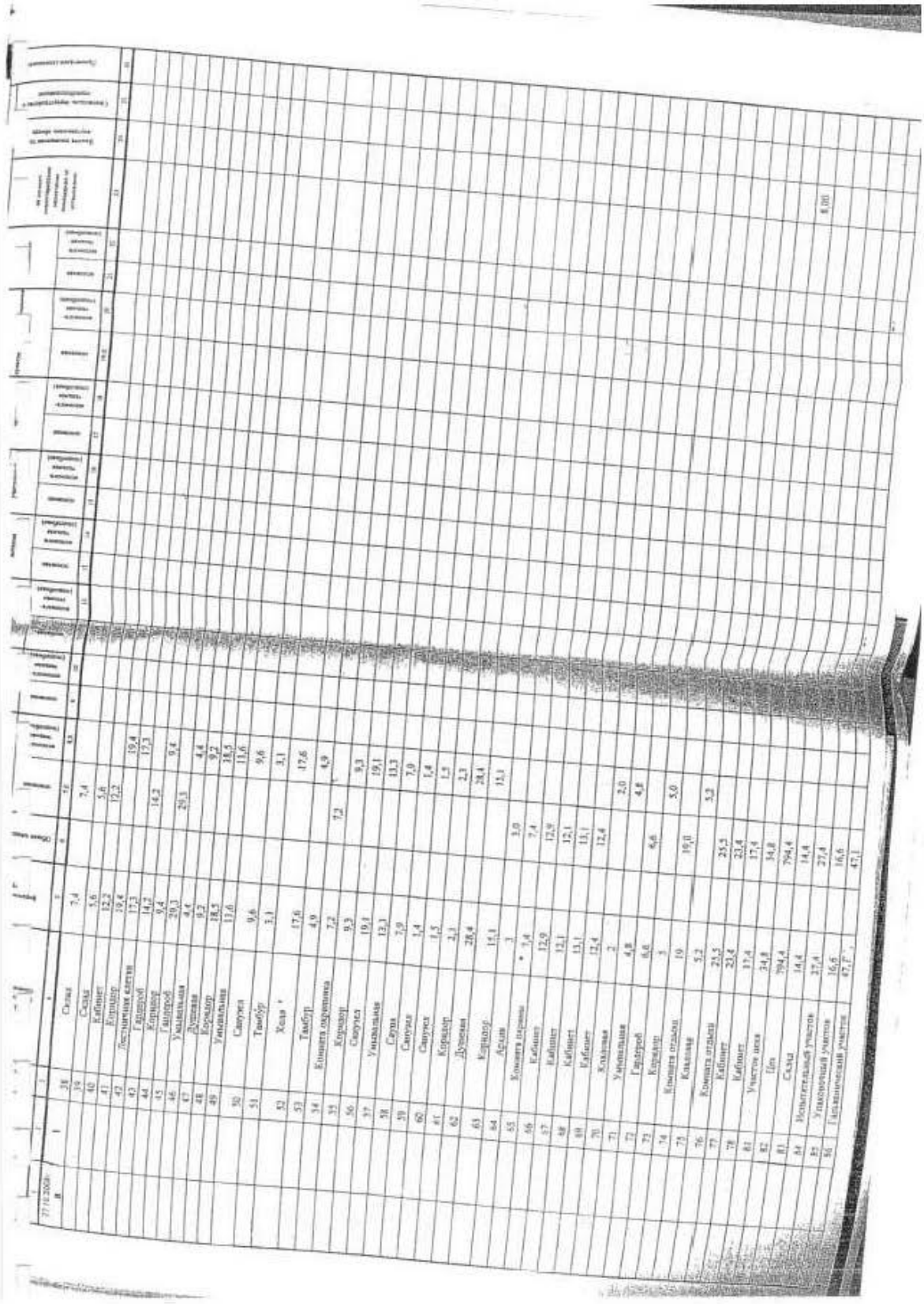
...боту проверил: _____ Хабибуллина Г.Ф. 16 марта 2009г.
подпись Ф.И.О. дата

...боту выполнил: _____ Хамитова Е.Ю. 27 октября 2008г.
подпись Ф.И.О. дата

...у копировал: _____ Хамитова Е.Ю. 16 марта 2009г.
подпись Ф.И.О. дата

XIII. Отметка о последующих обследованиях

... обследования	"__" _____ 2009 г.	"__" _____ 2009 г.	"__" _____ 2009 г.
...вая			
...рил			
...итель			



Республика Татарстан

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

РГУП БТИ
(наименование организации технической инвентаризации)

сть, республика, край Татарстан
айон
од (др. поселение) Казань
он города

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание **Склад готовой продукции**
(назначение нежилого строения)

Район Советский
Город Казань
Улица (переулок), № дома Халитова, 8

Инвентарный номер	4435-Г11, Г12					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на "27" октября 2008г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

КОПИЯ ВЕРНА

I. Сведения о принадлежности

записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
3008	ОАО "Казанский завод газовой аппаратуры-Веста"	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-ТА 120621 от 19.02.2004г., запись регистрации №16-50.3 23.2000-368.2 от 07.02.2001г. Общая площадь 5094,4 кв.м (лит.Г-Г19)		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Шифр	Площадь участка		Незастроенная площадь					
	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
4,81		479,6						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные		
	от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
												672,6					

IV. Общие сведения

Назначение нежилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

Особые отметки

аресты и запрещения: на 01.01.2000 г.- отсутствуют

наличие землеотводных документов: выписка из государственного кадастра недвижимости №3-16:50/09-4099 от 11.03.2009г., кадастровый №16:50:050203:244, S=1694.81 кв.м.

наличие проектно-сметной документации:не предоставлено

наличие разрешения настроительство: не предоставлено

акт-ввода в эксплуатацию: не предоставлено

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
Г11	Склад готовой продукции	18,07*6,88	124,3	6,47	804
Г12		7,06*42,42	299,5	2,85	854
		лестница 0,72*2,00	1,4		
		площадка 1,26*43,20	54,4		
					1658

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

$Г_{11}, Г_{12}$ Год постройки **1968** Число этажей **1** Сборник № **18**

капитальности **II** Вид внутренней отделки **простой** Таблица № **21**

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. эл-тов с поправ.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
								элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
дамент	металлич. стойбы	осадочные трещины	28	1	28	35	9,8		
ены и их наружная ика	металлич.	трещины	15	1	15	40	6,0		
регородки	металлич.								
чердачное	металлич.	трещины в местах соединения	16	1	16	40	6,4		
междуэтажное									
надподвальное									
ша	металлич.	вздутие поверхности	4	1	4	40	1,6		
	металлич.	выбоины, трещины	23	1	23	40	9,2		
оконные		щели, неплотный притвор	4	1	4	40	1,6		
дверные	металлич.								
наружная	окраска	повреждения местами	2	1	2	40	0,8		
внутренняя									
отопление									
водопровод									
канализация									
гор. водоснабжение									
ванны									
электроосвещение	проводка открытая	утрата отдельных приборов	7	1	7	40	2,8		
газоснабжение									
вентиляция									
электроплиты									
телефон									
сигнализация									
мусоропровод									
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
ные работы	лестница, лента транспортерная	трещины	1	1	1	35	0,4		
		Итого	100	X	100	X	38,6	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{гр } 9 \times 100}{\text{гр } 7}$ = 39 %

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
...ты												
...перегородки												
...ные работы												
...ление												
...ты												
		100	X			100	X			100	X	
...нос					физический износ				физический износ			

...именование конструктивных элементов	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
...ты												
...перегородки												
...работы												
...ление												
...боты												
		100	X			100	X			100	X	
...нос					физический износ				физический износ			

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)							Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
					удельный вес	на группу капитальности	климат. район	1984	1991	на объем						
...клад готовой продукции	18	21	м3	15,4	1,0			1,03	0,97			27,78	1658		39	
								1,18	1,53							

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
		длина (м)	ширина, высота (м)									

XII. Общая стоимость (в руб.)

кого	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная

я стоимость здания не предоставлена.

Паспорт выдан: 16 " 2009 г.

начальника отдела кадастровой деятельности Уланова Г.Н.
подпись Ф.И.О.

проверил: подпись Хабибуллина Г.Р. Ф.И.О. 16 марта 2009г. дата

выполнил: подпись Участкина А.В. Ф.И.О. 27 октября 2008г. дата

ировал: подпись Участкина А.В. Ф.И.О. 16 марта 2009г. дата

XIII. Отметка о последующих обследованиях

бследования	" " 2008 г	" " 2008 г	" " 2008 г

Республика Татарстан

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

РГУП БТИ
(наименование организации технической инвентаризации)

часть, республика, край Татарстан
айон
ород (др. поселение) Казань
он города

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание **Трансформаторная подстанция**
(назначение нежилого строения)

йон Советский
ород Казань
ца (переулок), № дома Халитова, 8

Инвентарный номер	4435-Г					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

КОПИЯ ВЕРНА

орт составлен по состоянию на " 27 " октября 2008г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

I. Сведения о принадлежности

записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
008г.	ОАО "Казанский завод газовой аппаратуры-Веста"	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-ТА 120621 от 19.02.2004г., запись регистрации №16-50.3-23.2000-368.2 от 07.02.2001г.		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка		Незастроенная площадь					
фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
	85,3						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стационарные		
от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
											673					

IV. Общие сведения

Назначение нежилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

Особые отметки

аресты и запрещения: на 01.01.2000 г.- отсутствуют

наличие землеотводных документов: выписка из государственного кадастра недвижимости №3-16/50/09-4091 от 11.03 кадастровый №16:50:050203:239, S=3711 кв.м.

наличие проектно-сметной документации: не предоставлена

наличие разрешения на строительство: не предоставлено

акт-ввода в эксплуатацию: не предоставлен

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)
1	2	3	4	5
Г	**Трансформаторная подстанция**	16,50x5,17	85,3	4,61

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

гра Г Год постройки 1972 Число этажей 1 Сборник № 1

па капитальности II Вид внутренней отделки простой Таблица № 17

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гнил. и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. эл-та с попр.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. в % износ элемента	Текущие изм. в % износ к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты	бетонные	усадочные трещины	18	1	18	25	4,5		
) стены и их наружная тделка	кирпичные	незначительные трещины	28	1	28	30	8,4		
) перегородки	кирпичные								
Перекрытия чердачное	железобетонные плиты	незначительные трещины в местах стыков конструкций	8	1	8	30	2,4		
междуэтажное									
подпольное									
ышка	мягкая	вздутия, трещины	9	1	9	25	2,3		
ы	бетонные плиточные	местами выбоины	5	1	5	35	1,8		
Пр... оконные			8	1	8	35	2,8		
дверные	металлические	коррозия металла							
работ и наружная	штукатурка, побелка	местами трещины, потемнение окрасочного слоя	1	1	1	35	0,4		
внутренняя									
отопление		Утрата отдельных приборов, нарушение эластичности проводов	8	1	8	40	3,2		
водопровод									
канализация									
гор. водоснабжение									
ванны									
электроосвещение	проводка скрытая								
газоснабжение									
вентиляция									
электросети									
телевидение									
сигнализация									
мусоропровод									
радио									
телефон									
молниезащита									
лифты	вытяжная								
боты	отмостка	выбоины, трещины	15	1	15	40	6,0		
		Итого	100	X	100	X	31,7	X	

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
менты												
и перегородки												
рытия												
я												
ы												
ичные работы												
освещение												
е работы												
		100	X			100	X			100	X	
ский износ					физический износ				физический износ			

Наименование конструктивных элементов	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
ты												
и перегородки												
ытия												
е работы												
освещение												
оты												
		100	X			100	X			100	X	
ий износ					физический износ				физический износ			

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки и стоимости (коэффициенты)							Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
					удельный вес	на группу капитальности	климат. район	1984	1991							
орматорная станция	1	17	м3	28	1,0			1,03	0,97			50,51	393			
								1,18	1,53							

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
		длина (м)	ширина, высота (м)									
							Итого:					

XII. Общая стоимость (в руб.)

х какого	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная

овая стоимость здания, согласно справке заказчика, составляет - 33 678, 00 руб.

Паспорт выдан: 2009 г.

чальника отдела кадастровой деятельности Уланова Г.Н.
подпись Ф.И.О.

роверил: подпись Хазибуллина Г.Р. 16 марта 2009г.
дата

олнил: подпись Левина Е.Н. 27 октября 2008г.
Ф.И.О. дата

ировал: подпись Левина Е.Н. 16 марта 2008г.
Ф.И.О. дата

XIII. Отметка о последующих обследованиях

следования	"__" 2008 г.	"__" 2008 г.	"__" 2008 г.
ль			

Республика Татарстан

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

РГУП БТИ
(наименование организации технической инвентаризации)

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание **Центральный склад**
(назначение нежилого строения)

Район Советский
Город Казань
Улица (переулок), № дома Халитова, 8

Инвентарный номер	4435-Г15, Г16					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на " 27 " октября 2008г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

КОПИЯ ВЕРНА

I. Сведения о принадлежности

Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
ОАО "Казанский завод газовой аппаратуры-Веста"	Свидетельство о государственной регистрации права серия 16-ТА 120621 от 19.02.2004г., запись регистрации №16-50.3 23.2000-368.2 от 07.02.2001г. Общая площадь 5094,4 кв.м (лит.Г-Г19)		

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
7,0		536,3						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электролиты стационарные		
	от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	видами газом		пассажирские	грузовые			
												1262,3					

IV. Общие сведения

Назначение нежилое

пользование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

Особые отметки

лесты и запрещения: на 01.01.2000 г.- отсутствуют

личие землеотводных документов: выписка из государственного кадастра недвижимости №3-16.50/09-4090 от 11.03.2009г., адастровый №16:50:050203:240, S=3487 кв.м.

наличие проектно-сметной документации:не предоставлено

личие разрешения настроительство: не предоставлено

акт-ввода в эксплуатацию: не предоставлено

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
Г15	Центральный склад	43,56*11,95	520,5	7,64	3977
		крыльцо 2,87*5,29+1,00*0,59	15,8		
		подвал 43,56*11,95	520,5	3,55	1848
Г16		15,60*9,60+(7,42+9,60)/2*8,40	221,2	4,70	1040

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Г15 Год постройки 1968 Число этажей 1 Сборник № 18

капитальности II Вид внутренней отделки простой Таблица № 24

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. эл-та с попр.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. в % элемента	Текущие изм. в % износ к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
менты	бетонные блоки	трещины	10	1	10	35	3,5		
тены и их наружная ка	кирпичные	трещины, отклонение от вертикали	34	1	34	40	13,6		
перегородки	кирпичные								
чердачное	металлич.	трещины в местах соединения	16	1	16	40	6,4		
междуэтажное									
надподвальное									
ыша	металлич.	вздутие поверхности, прогибы	7	1	7	40	2,8		
	бетонные блоки	выбоины, трещины	8	1	8	40	3,2		
оконные	деревянное остекление	полотна рассохлись	8	1	8	40	3,2		
дверные	металлич., деревян.	оседание дверных проемов							
наружная	штукатурка, побелка,окраска	отпадение штукатурки, повреждения окрасочного слоя	4	1	4	40	1,6		
внутренняя									
опление			3	1	3	40	1,2		
водопровод									
канализация									
гор. водоснабжение									
ванны									
электроосвещение	проводка открытая	утрата отдельных приборов							
газоснабжение									
напольные электроплиты									
телевидение									
сигнализация									
мусоропровод									
радио									
телефон									
вентиляция									
лифты									
чие работы	отмостка	трещины	10	1	10	40	4,0		
		Итого	100	X	100	X	39,5	X	

гп 9а100

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера **Г16** Год постройки **1968** Число этажей **1** Сборник № Наименова... руктивных...

Группа капитальности **II** Вид внутренней отделки **простой** Таблица № **24**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктив. эл-тов с поправ.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изн... в % элемента	
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Фундаменты		бетонные блоки	трещины	13	0,63	8,19	35	2,9		...ые работы
2	а) стены в их наружная отделка		металлич.	трещины, отклонение от вертикали	35	0,63	22,05	40	8,8		...сление работы
	б) перегородки		металлич.								...ий износ
3	Перекрытия	чердачное	металлич.	трещины в местах соединения	15	1	15	40	6,0		Наимс... руктив...
		междуэтажное									
		надподвальное									
4	Крыша		металлич.	изгиб поверхности, прогибы	7	1	7	40	2,8		...ипы ...перегор... ...тия
5	Полы		асфальтов.	выбоины, трещины	7	1	7	40	2,8		
6	Проемы	оконные			8	1	8	40	3,2		...ные ра... ...эксплу... ...работы
		дверные	металлич.	оседание дверных проемов							
7	Отделочные работы	наружная	окраска	повреждения окрасочного слоя	4	1	4	40	1,6		...ний из...
		внутренняя									
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление			3	1	3	40	1,2		
		водопровод									
		канализация									
		гор. водоснабжение									
		ванны									
		электроосвещение	проводка открытая	утрата отдельных приборов							
		газоснабжение									
		напольные электрощиты									
		телевидение									
		сигнализация									
		мусоропровод									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
9	Прочие работы		отмостка	трещины	8	1	8	40	3,2		
				Итого	**100**	**X**	**82,24**	**X**	**32,5**	**X**	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр } 9 \times 100}{\text{гр } 7} = 40\ \%$

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

...ование ...ых элементов	лит. ___ Н= ___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. ___ Н= ___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. ___ Н= ___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
...дки												
...ты												
...ельные ...ты		100	X			100	X			100	X	
...износ					физический износ				физический износ			

...аименование ...ктивных элементов	лит. ___ Н= ___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. ___ Н= ___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. ___ Н= ___	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
...пригородки												
...работы												
...ещение ...ты		100	X			100	X			100	X	
...ий износ					физический износ				физический износ			

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты): удельный вес	на группу капитальности	климат. район	1984	1991	на подвал		Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
...ентральный склад	18	24	м3	14,2	1,00			1,03	0,97			25,61	3977			
								1,18	1,53							
	18	24	м3	14,2	1,00			1,03	0,97	0,80		20,49	1848			
								1,18	1,53							
	18	24	м3	17,6	0,82			1,03	0,97			26,11	1040			
								1,18	1,53							
												Итого:				

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры: длина (м)	Размеры: ширина, высота (м)	площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
								Итого:				

XII. Общая стоимость (в руб.)

Назначение здания	Основные строения: восстановительная	Основные строения: действительная	Служебные постройки: восстановительная	Служебные постройки: действительная	Сооружения: восстановительная	Сооружения: действительная	Всего: восстановительная	Всего: действительная

Общая стоимость здания, согласно справке заказчика, составляет 187 544, 00 руб.

Паспорт выдан: 2009 г.

начальника отдела кадастровой деятельности подпись Уланова Г.Н. Ф.И.О.

проверил: подпись Хабибуллина Г.Р. Ф.И.О. 16 марта 2009г. дата

выполнил: подпись Участкина А.В. Ф.И.О. 27 октября 2008г. дата

копировал: подпись Участкина А.В. Ф.И.О. 16 марта 2009г. дата

XIII. Отметка о последующих обследованиях

обследования	"__" _____ 2008 г.	"__" _____ 2008 г.	"__" _____ 2008 г.
вал			
ил			
итель			

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

"11" марта 2009 г. № 3-16:50/09-4087

В.1

1	Кадастровый номер 16:50:050203:238	2	Лист № 1	3	Всего листов 4
	Общие сведения				
4	Предыдущие номера: 16:50:050203:7				
5	-	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 03.03.2009		
7	Местоположение: г. Казань, р-н Советский, ул. Халитова				
8	Категория земель:				

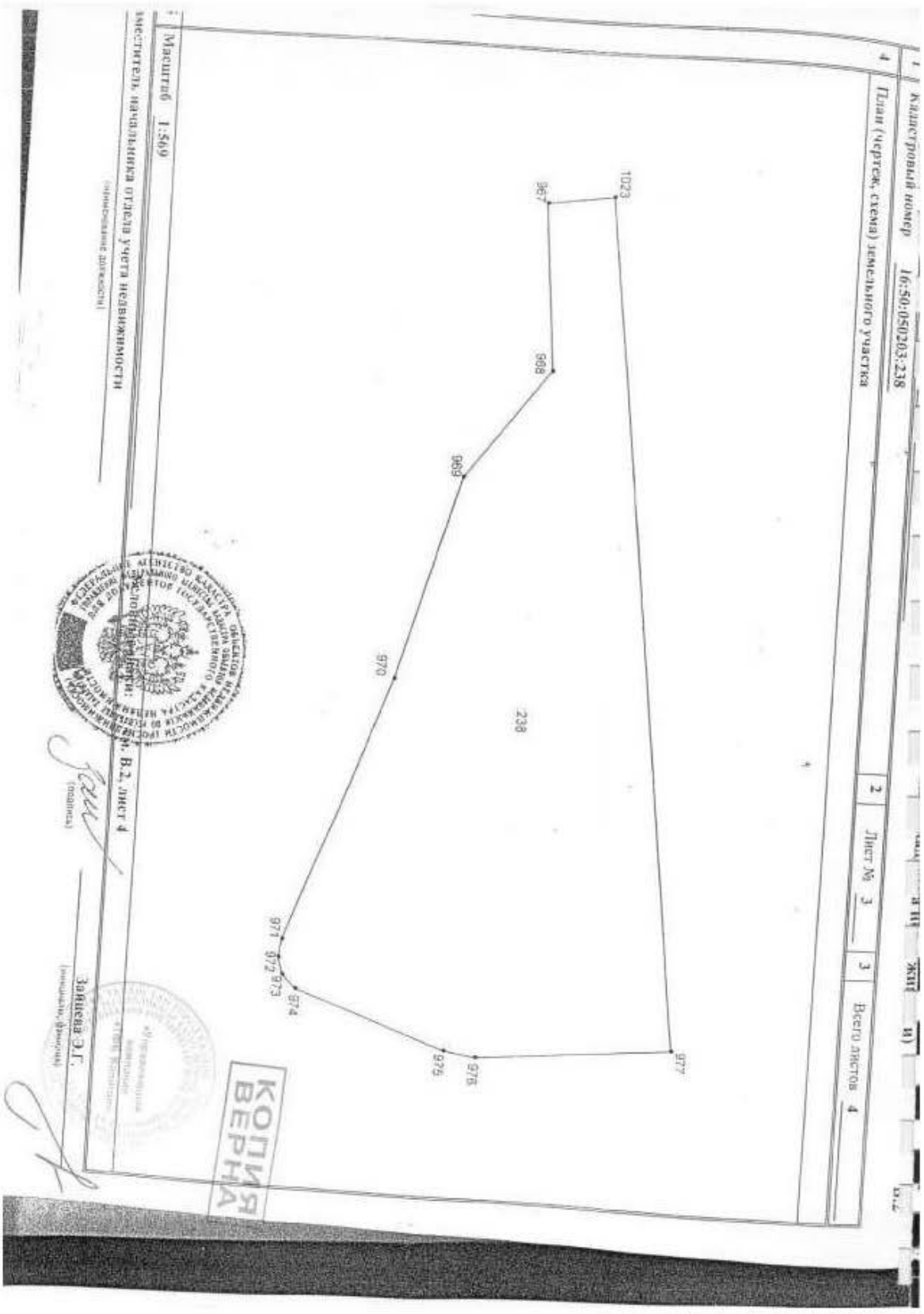
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-

9	Разрешенное использование: Под здания и сооружения предприятия						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: -						
11	Площадь: 2890±18.82 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 31339160.00	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 10844.00	14	Местная
15	Сведения о правах: -						
16	Особые отметки: Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.						
7	-						
8	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: см. В.1, лист № 2				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате раздела: -				
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 16:50:050203:7				

КОПИЯ ВЕРНА

Заместитель начальника отдела учета недвижимости
(наименование должности)

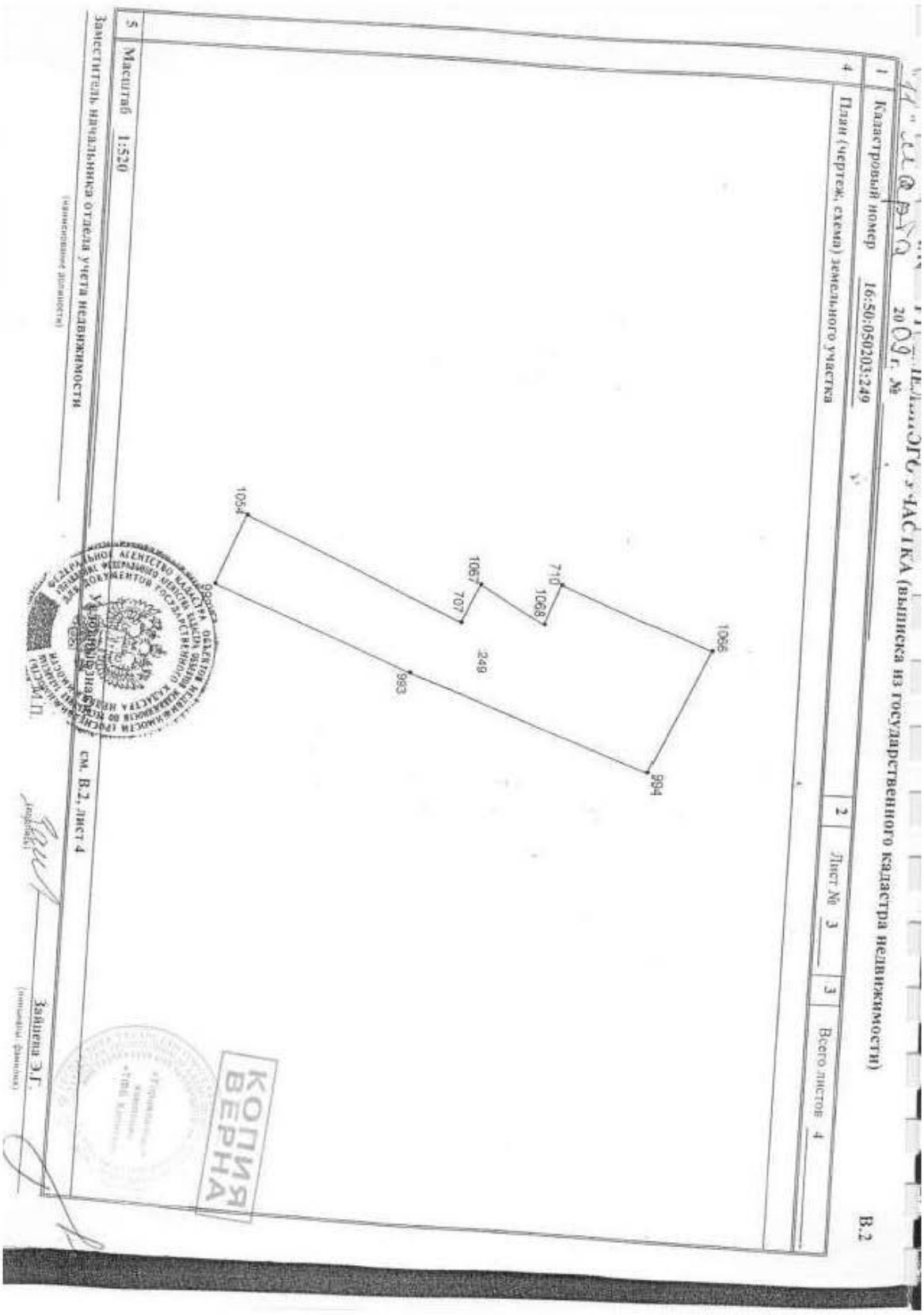
М.П. (подпись) Зайцева Э.Г.
(инициалы, фамилия)


Кадастровый номер 16:50:050203:238
План (чертеж, схема) земельного участка
Лист № 3
Всего листов 4
Масштаб 1:569
967
968
969
970
971
972
973
974
975
976
977
1023
238
КОПИЯ ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.1

"24" сентября 2009 г. № 16/50/09-4094

| | | |


ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
Кадастровый номер 16:50:050203:249
План (чертеж, схема) земельного участка
Масштаб 1:520
Заместитель начальника отдела учета недвижимости
Зайцева Э.Г.
см. В.2, лист 4
Лист № 3
Всего листов 4
В.2
1054
1067
707
710
1068
1066
249
993
994
КОПИЯ ВЕРНА

«24» 09 2009 г. № 16/050/09-1099

(выписка) государственного кадастра недвижимости

В.1

1	Кадастровый номер 16:50:050203:244					2	Лист № 1	3	Всего листов 4		
	Общие сведения										
4	Прежние номера: 16:50:050203:7										
5	-					6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 03.03.2009				
7	Местоположение: г. Казань, р-н Советский, ул. Халитова										
8	Категория земель:										
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена			
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-			
9	Разрешенное использование: Под здания и сооружения предприятия										
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: -										
11	Площадь: 1694±14.4 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 1836736.00	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 1084.00	14	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Казань, р-н Советский, ул. Халитова				
15	Сведения о правах: -										
16	Особые отметки: Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.										
17	-										
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 16:50:050203:7/2								
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате раздела: -								
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с учета: 16:50:050203:7								

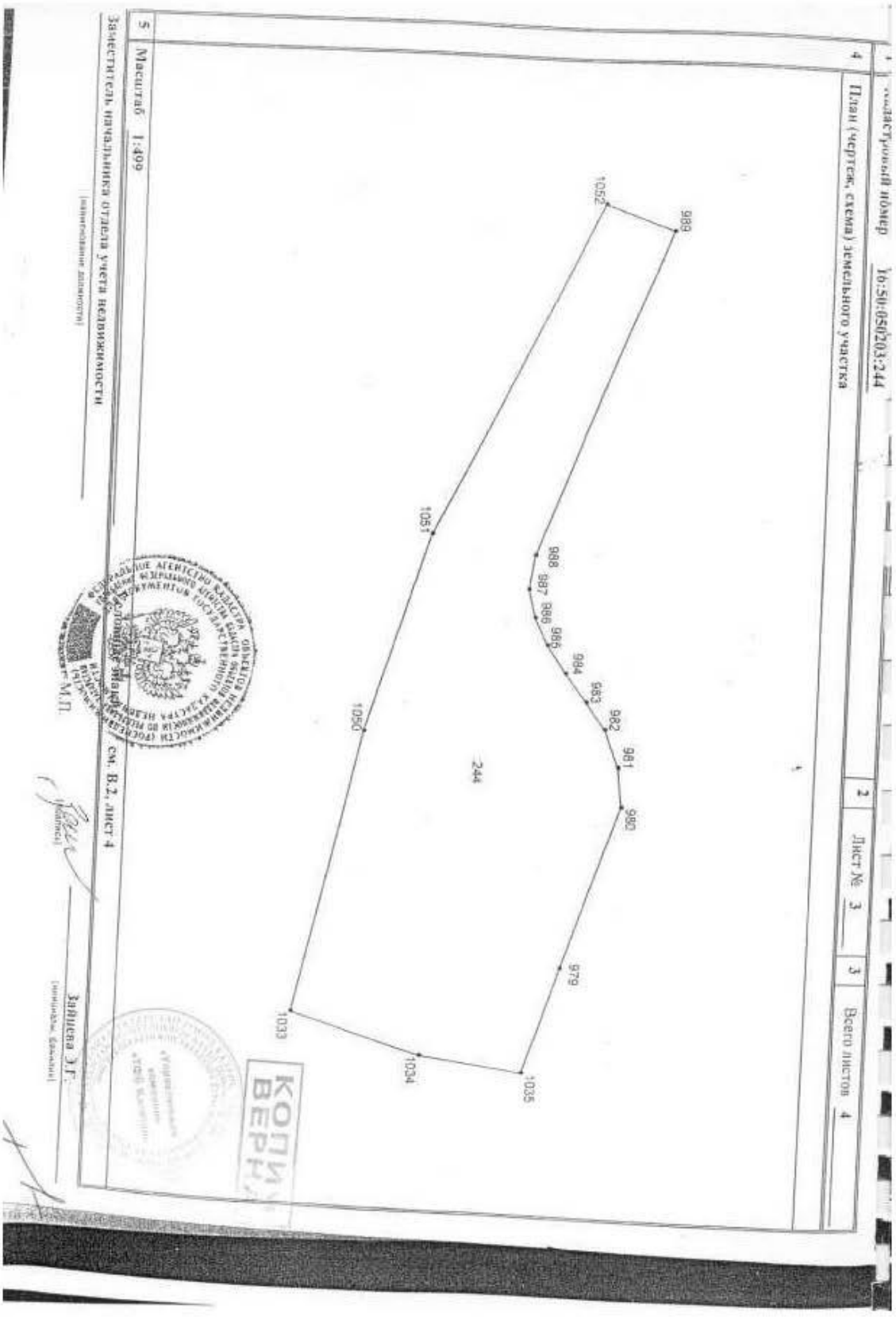
Заместитель начальника отдела учета недвижимости

(наименование должности)

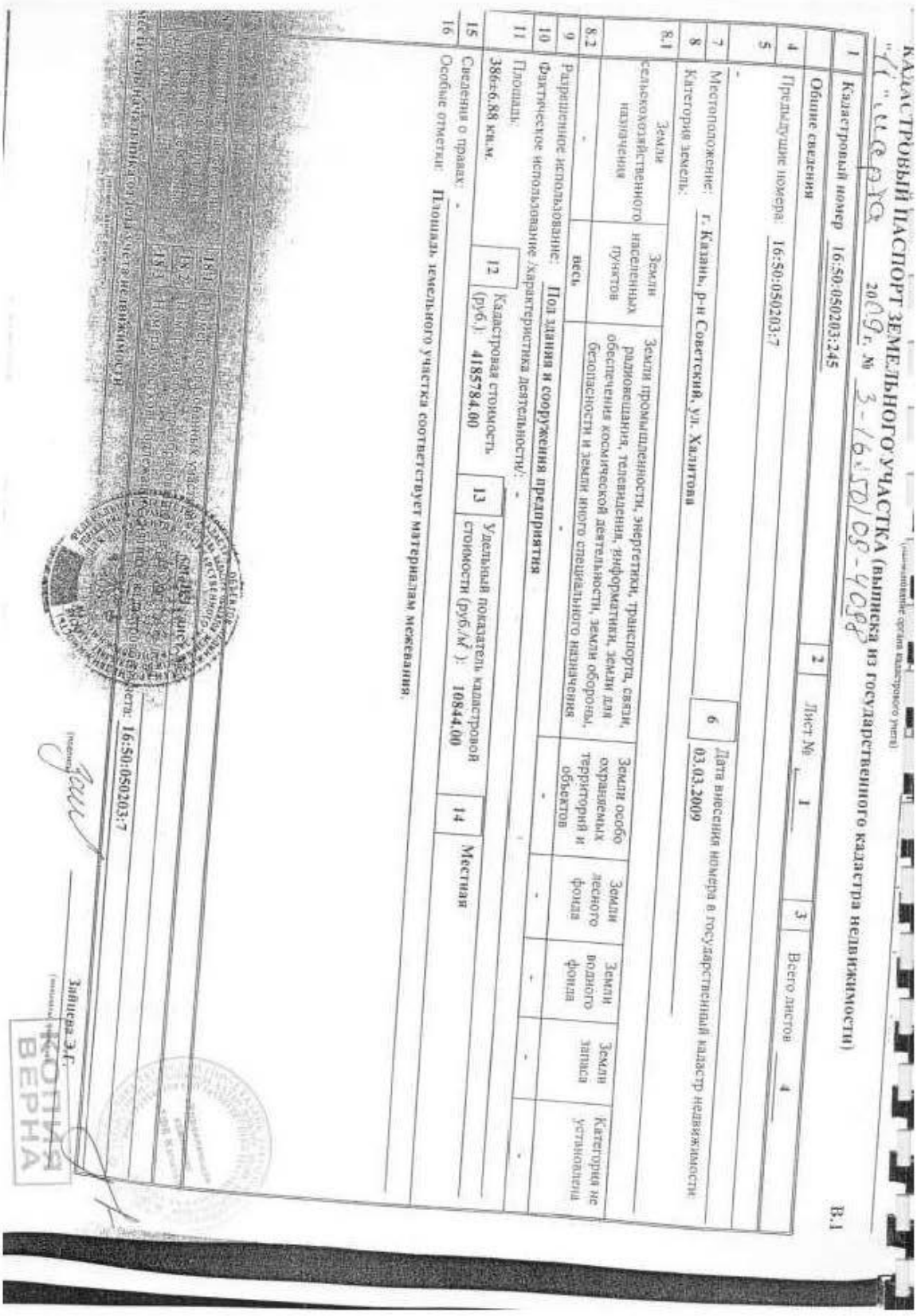
Зайцева Э.Г.

(инициалы, фамилия)

КОПИЯ ВЕРНА


Кадастровый номер 16:50:050203:244
План (чертеж, схема) земельного участка
Лист № 3
Всего листов 4
Масштаб 1:499
Заместитель начальника отдела учета недвижимости
Зайцева Э.Г.
см. В.2, лист 4
1052
989
1051
988
987
986
985
984
983
982
981
980
979
1050
244
1033
1034
1035

(наименование органа кадастрового учета)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

"11" марта 2009 г. № 3-16:50/08-4098

В.1

1	Кадастровый номер 16:50:050203:245				
	Общие сведения	2	Лист № 1	3	Всего листов 4
4	Предыдущие номера: 16:50:050203:7				
5	-				
7	Местоположение: г. Казань, р-н Советский, ул. Халитова	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 03.03.2009		
8	Категория земель:				

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-

9	Разрешенное использование: Под здания и сооружения предприятия						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: -						
11	Площадь: 386±6.88 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 4185784.00	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 10844.00	14	Местная
15	Сведения о правах: -						
16	Особые отметки: Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.						

18.1	Номера образованных участков		
18.2	Номера участка преобразованного в [illegible]		
18.3	Номера участков подлежащих [illegible] кадастровой учета: 16:50:050203:7		

Меститель начальника отдела учета недвижимости

(подпись) Зайцева Э.Г.

КОПИЯ ВЕРНА


Кадастровый номер 16:50:030205:245
4
План (чертеж, схема) земельного участка
1055
1053
245
1056
1054
992
2
Лист № 3
3
Всего листов 4
5
Масштаб 1:296
Заместитель начальника отдела учета недвижимости
Зайцева Э.Г.
В.2, лист 4
КОПИЯ ВЕРНА

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

"17" декабря 2009 г. № 16/50/09-4097

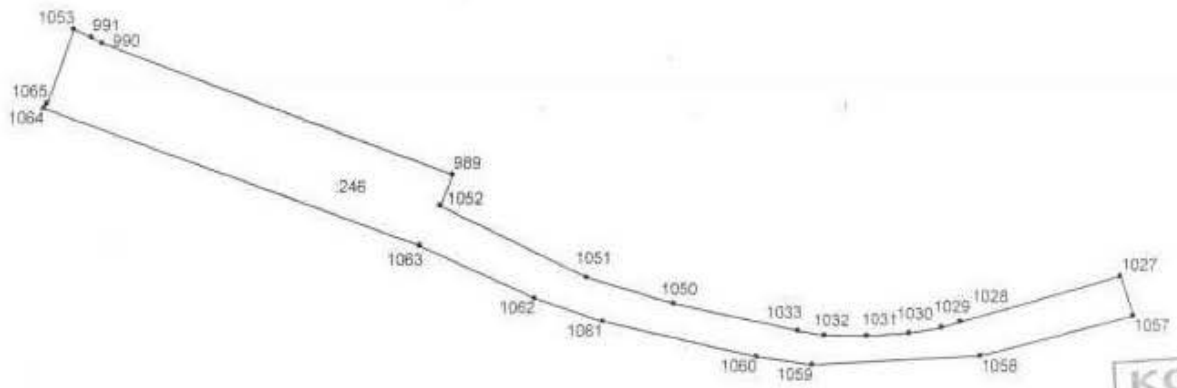
В.1

| | | |

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.2**

"11" марта 2009 г. №

1	Кадастровый номер 16:50:050203:246	2	Лист № 3	3	Всего листов 4
4	План (чертеж, схема) земельного участка				



КОПИЯ ВЕРНА

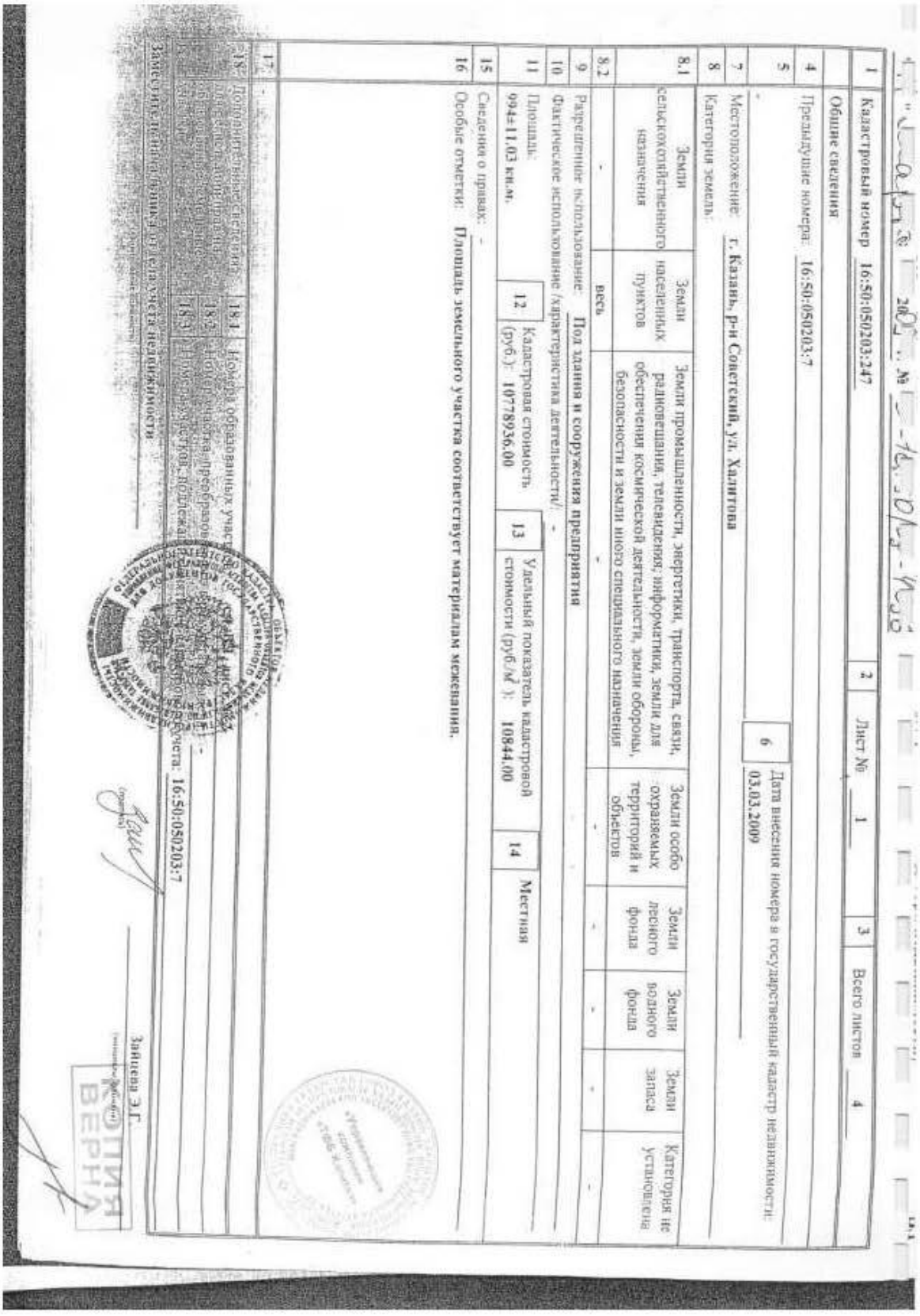
Масштаб 1:1000

Условные знаки см. В.2, лист 4

Заместитель начальника отдела учета недвижимости

М.П. (подпись) Зайцева Э.Г. (инициалы, фамилия)

"[illegible]" 20[illegible] № [illegible]



1	Кадастровый номер 16:50:050203:247	2	Лист № 1	3	Всего листов 4
	Общие сведения				
4	Предыдущие номера: 16:50:050203:7				
5	-	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 03.03.2009		
7	Местоположение: г. Казань, р-н Советский, ул. Халитова				
8	Категория земель:				

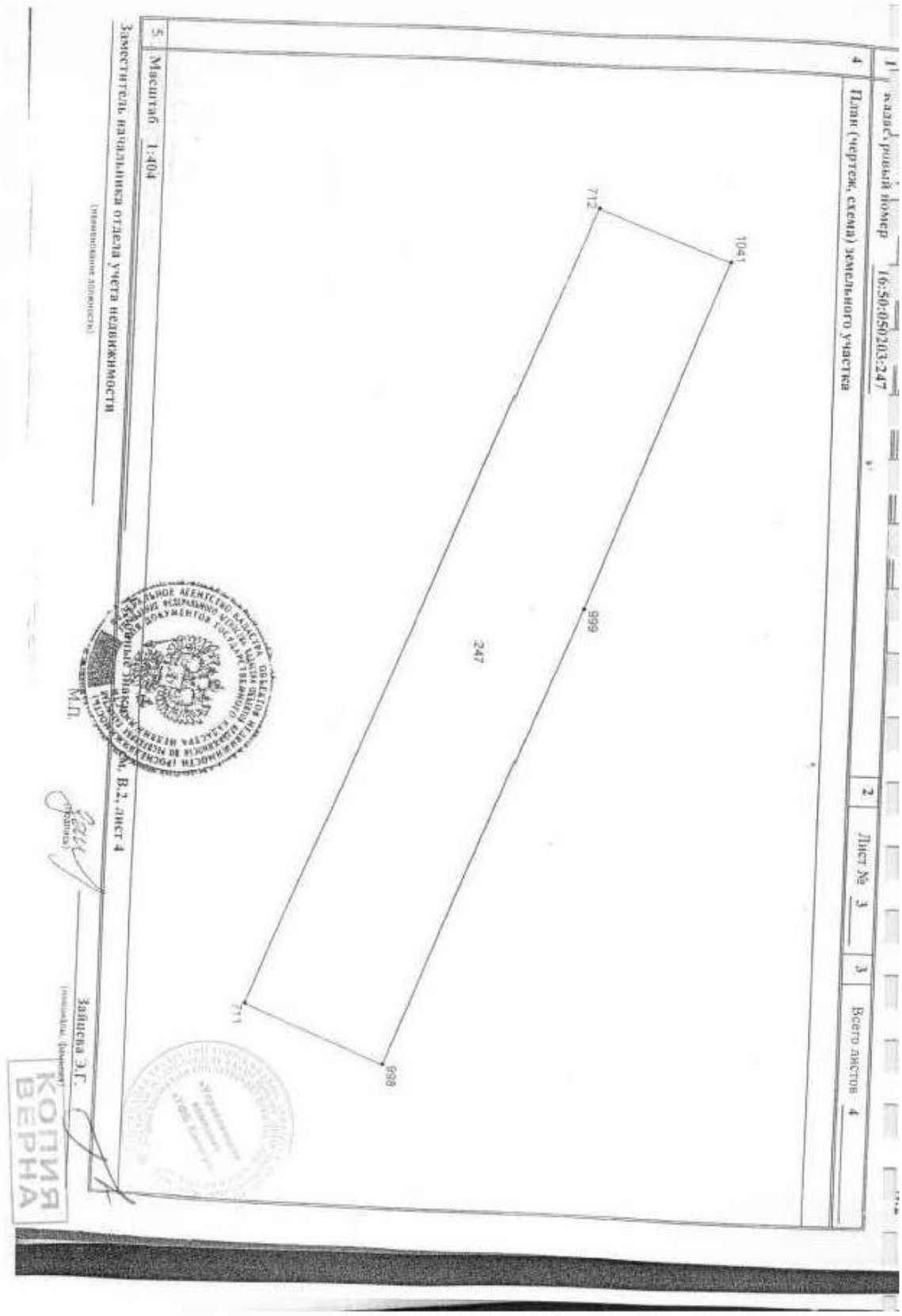
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-

9	Разрешенное использование: Под здания и сооружения предприятия						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: -						
11	Площадь: 994±11.03 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 10778936.00	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 10844.00	14	Местная
15	Сведения о правах: -						
16	Особые отметки: Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.						
17	-						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: [illegible]				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: -				
		18.3	Номера участков, подлежащих [illegible] кадастровому учету: 16:50:050203:7				

Заместитель начальника отдела учета недвижимости

(подпись) Зайцева Э.Г.

КОПИЯ ВЕРНА


Кадастровый номер 16:50:050203:247
План (чертеж, схема) земельного участка
Лист № 3
Всего листов 4
Масштаб 1:404
712
1041
999
247
711
998
Заместитель начальника отдела учета недвижимости
Завьева Э.Г.
М.П.
КОПИЯ ВЕРНА

"[illegible]" 20[illegible] г. № 2-16.50/03-4095

1	Кадастровый номер 16:50:050203:248	2	Лист № 1	3	Всего листов 4
	Общие сведения				
4	Предыдущие номера: 16:50:050203:7				
5	-	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 03.03.2009		
7	Местоположение: г. Казань, р-н Советский, ул. Халитова				
8	Категория земель:				

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-

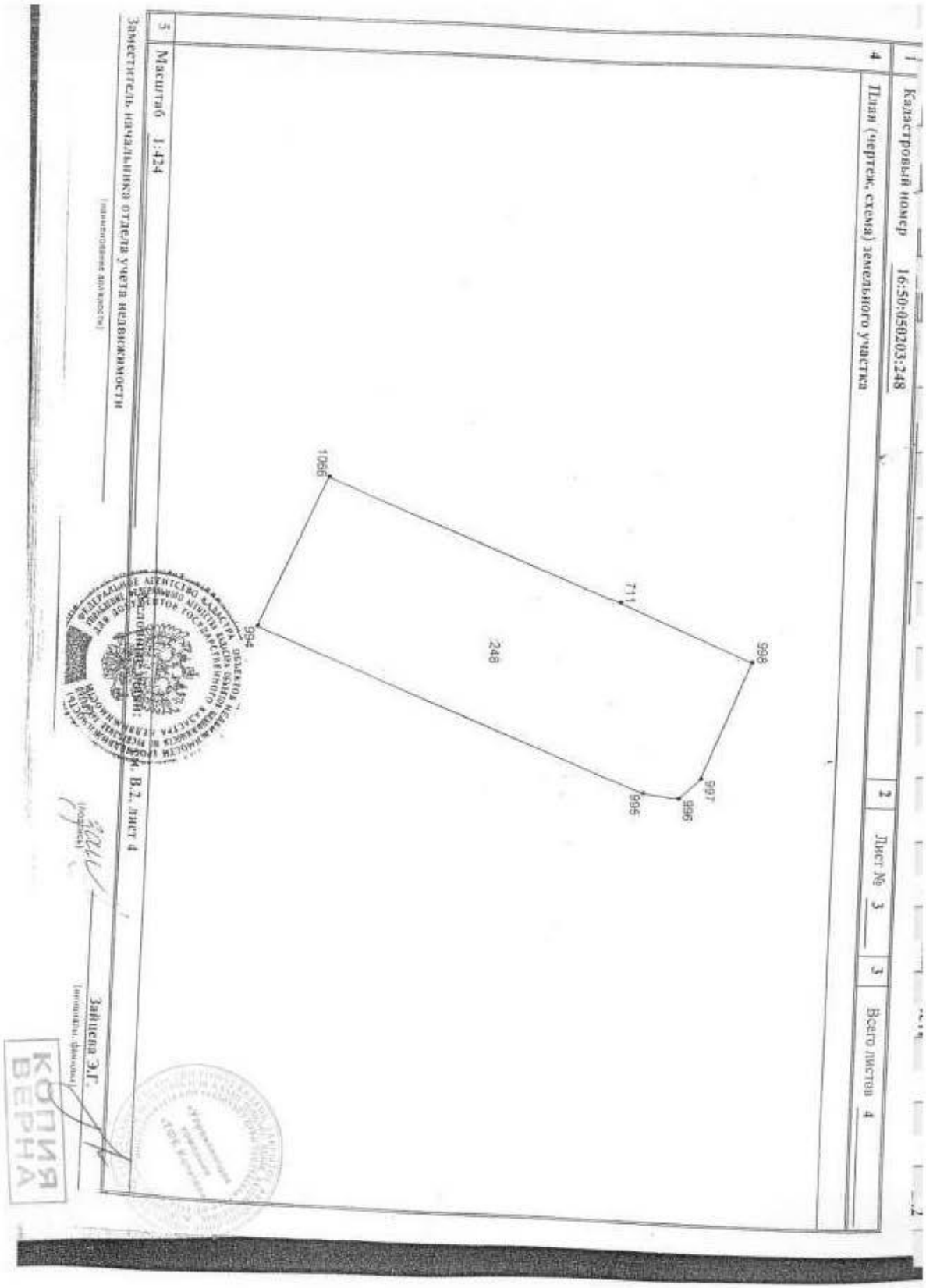
9	Разрешенное использование: Под здания и сооружения предприятия						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: -						
11	Площадь 644±8.88 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 6983536.00	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 10844.00	14	Местная
15	Сведения о правах: -						
16	Особые отметки: Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.						
17	-						
18	Дополнительные сведения для регистрации правовой образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: см. В.1, лист № 2				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: -				
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 16:50:050203:7				

Заместитель начальника отдела учета недвижимости

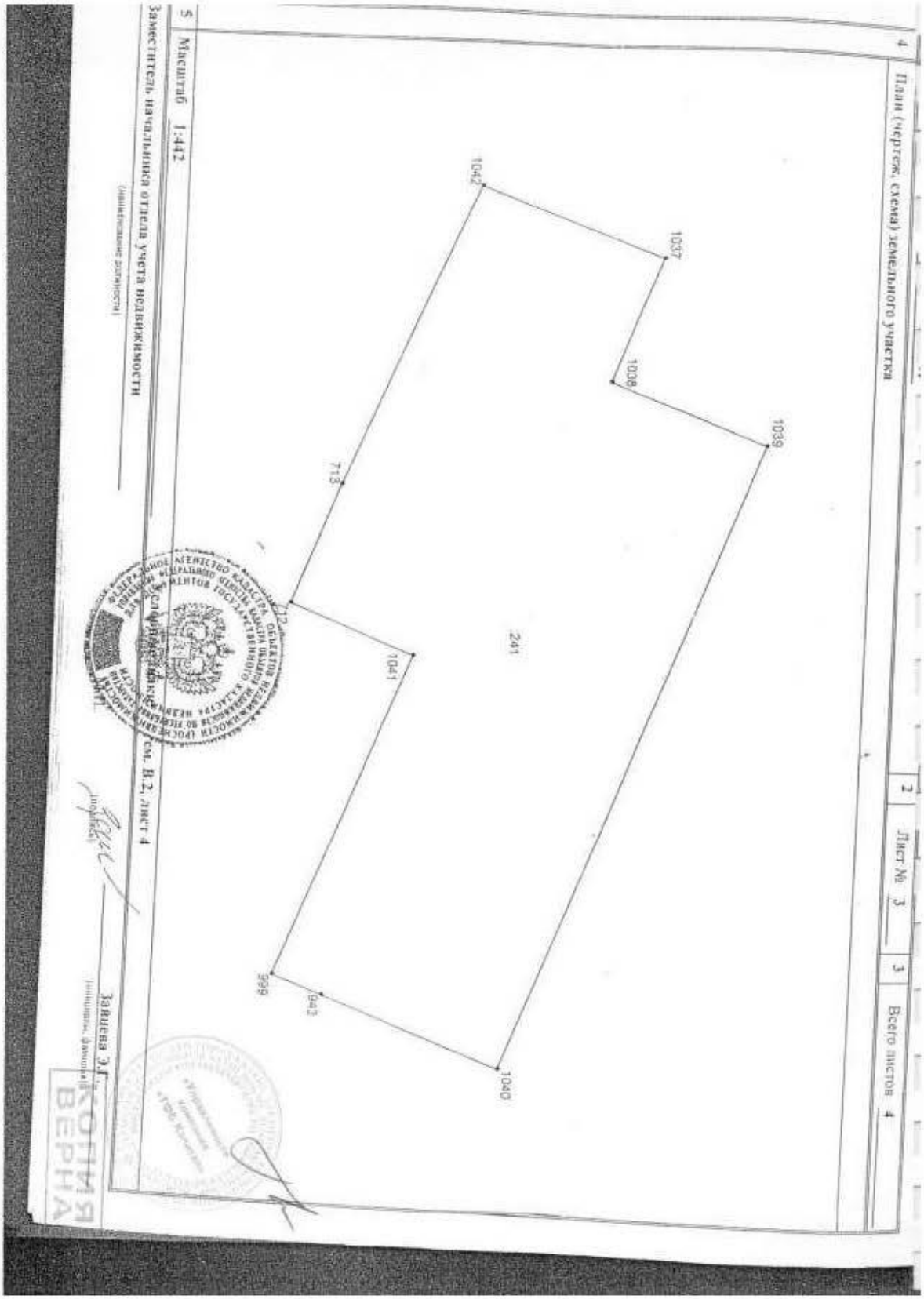
(подпись) Зайцева Э.Г.

(инициалы, фамилия)

КОПИЯ ВЕРНА


1
Кадастровый номер 16:50:050203:248
4
План (чертеж, схема) земельного участка
2
Лист № 3
3
Всего листов 4
3
Масштаб 1:424
Заместитель начальника отдела учета недвижимости
Зайцева Э.Г.
1066
994
711
248
998
997
996
995
В.2, лист 4
КОПИЯ ВЕРНА

| | | |


План (чертеж, схема) земельного участка
Масштаб 1:442
Заместитель начальника отдела учета недвижимости
Зайцева Э.Г.
КОПИЯ ВЕРНА
1042
1037
1038
1039
713
241
1041
999
943
1040

1	Кадастровый номер 16:50:050203:243	2	Лист № 1	3	Всего листов 4
	Общие сведения				
4	Предыдущие номера: 16:50:050203:7	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 03.03.2009		
5	-				
7	Местоположение: г. Казань, р-н Советский, ул. Халитова				
8	Категория земель:				
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-
9	Разрешенное использование: **Под здания и сооружения предприятия**							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: -							
11	Площадь: 1750±14.68 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 19074596.00	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 10844.00	14	Местная	
15	Сведения о правах: -							
16	Особые отметки: **Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.**							
17	-							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: -					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате раздела: -					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 16:50:050203:7					

Заместитель начальника отдела учета недвижимости _____ Зайцева Э.Г.

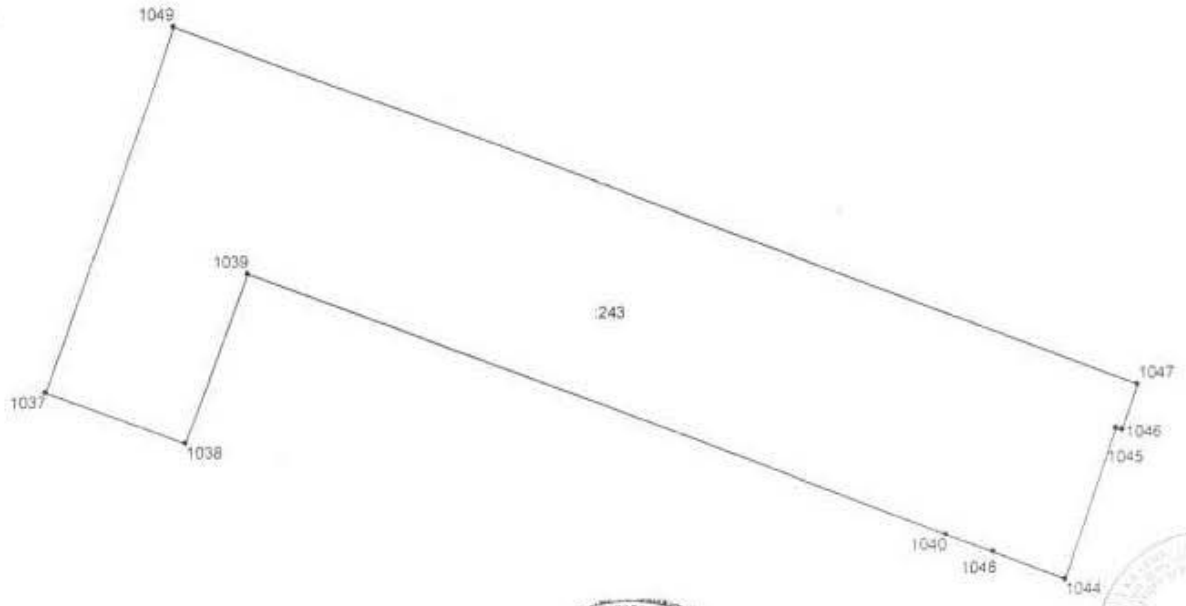
КОПИЯ ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.2

"11" марта 2009 г. №

1	Кадастровый номер 16:50:050203:243	2	Лист № 3	3	Всего листов 4

4 План (чертеж, схема) земельного участка



5 Масштаб 1:497 Условные знаки см. В.2, лист 4

Заместитель начальника отдела учета недвижимости
(наименование должности)

(подпись)

Зайцева Э.Г.
(инициалы, фамилия)

КОПИЯ ВЕРНА

Выписка из государственного кадастра недвижимости)

от "__" _____ 2009 г. № 3-16/50/09-40095

В.1

1	Кадастровый номер 16:50:050203:236									2	Лист № 1	3	Всего листов 4		
	Общие сведения														
4	Предыдущие номера: 16:50:050203:7														
5	-									6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 03.03.2009				
7	Местоположение: г. Казань, р-н Советский, ул. Халитова														
8	Категория земель														
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена							
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-							
9	Разрешенное использование: Под здания и сооружения предприятия														
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: -														
11	Площадь: 1897±48.14 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 20513948.00	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 10844.00	14	Местная								
15	Сведения о правах: -														
16	Особые отметки: Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.														
17	-														
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: -												
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате: -												
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 16:50:050203:7												

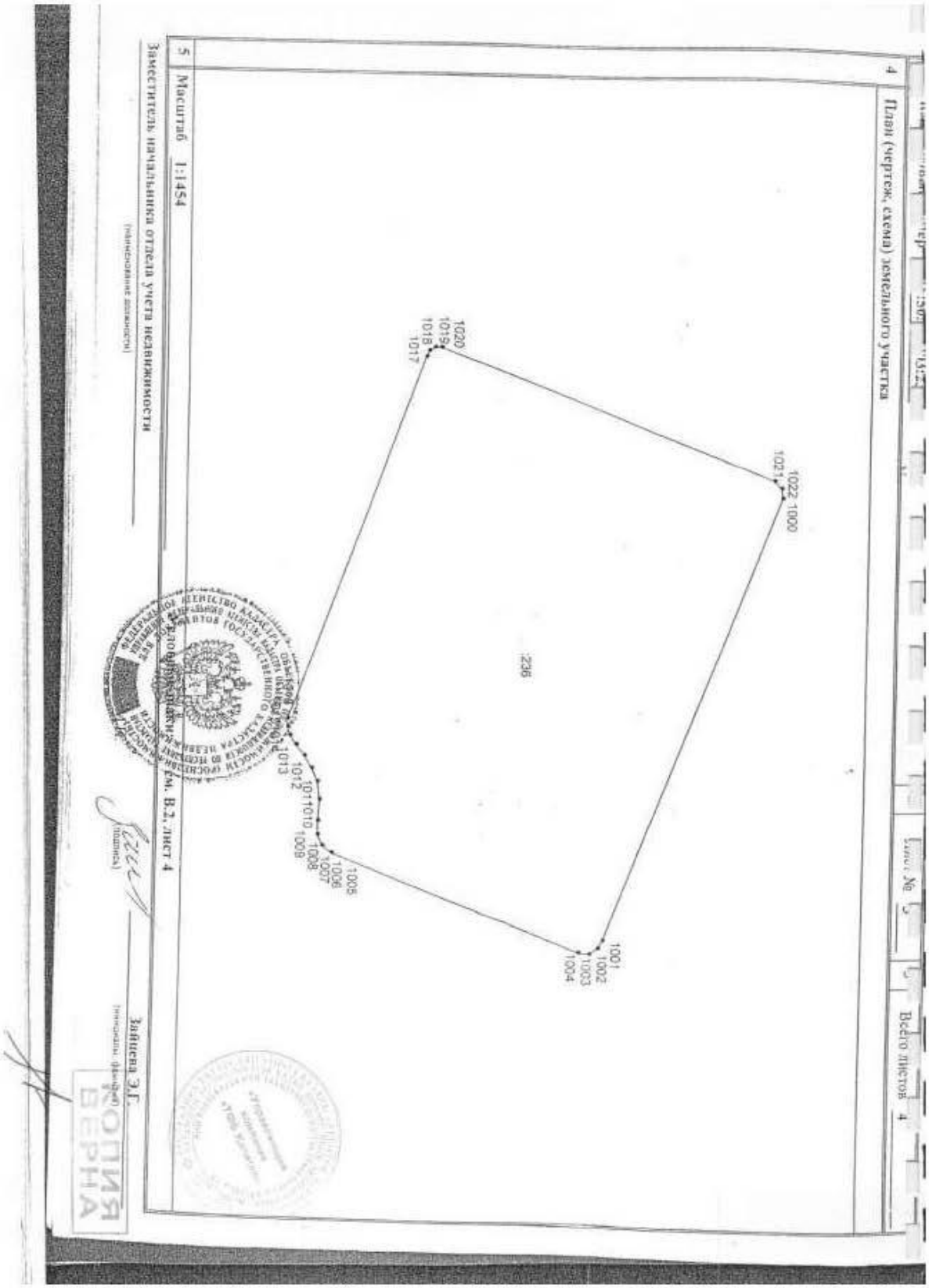
Заместитель начальника отдела учета недвижимости

(наименование должности)

Зайцева Э.Г.

(инициалы, фамилия)

КОПИЯ ВЕРНА


4
План (чертеж, схема) земельного участка
5
Масштаб 1:1454
Заместитель начальника отдела учета недвижимости
(наименование должности)
Зайцева Э.Г.
(подпись)
Лист № 5
Всего листов 4
1020
1019
1018
1017
1022
1021
1000
236
1013
1012
1011
1010
1009
1008
1007
1006
1005
1001
1002
1003
1004
КОПИЯ ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

"11" марта 2009 г. № 3-16:50/09-4091

В.1

1	Кадастровый номер 16:50:050203:239	2	Лист № 1	3	Всего листов 4
	Общие сведения				
4	Предыдущие номера: 16:50:050203:7				
5	-	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 03.03.2009		
7	Местоположение: г. Казань, р-н Советский, ул. Халитова				
8	Категория земель:				

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-

9	Разрешенное использование: Под здания и сооружения предприятия						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: -						
11	Площадь: 3711±21.32 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 40242084.00	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 10844.00	14	Местная
15	Сведения о правах: -						
16	Особые отметки: Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.						
17	-						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: см. В.1, лист 2				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате раздела				
		18.3	Номера участков, подлежащих отмене от кадастрового учета: 16:50:050203:7				

Заместитель начальника отдела учета недвижимости
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

Зайцева Э.Г.
(инициалы, фамилия)

КОПИЯ ВЕРНА

...иск... государственного кадастра недвижимости) В.1

"11" марта 2009 г. № 3-16:50/09-4088

1	Кадастровый номер 16:50:050203:237	2	Лист № 1	3	Всего листов 4

Общие сведения

4 Предыдущие номера: 16:50:050203:7

5 -

6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 03.03.2009

7 Местоположение: г. Казань, р-н Советский, ул. Халитова

8 Категория земель:

	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
.1								
.2	-	весь	-	-	-	-	-	-

9 Разрешенное использование: Под здания и сооружения предприятия

0 Фактическое использование /характеристика деятельности/: -

1 Площадь: 6764±28.79 кв.м.

12 Кадастровая стоимость (руб.): 73348816.00

13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 10844.00

14 Местная

5 Сведения о правах: -

6 Особые отметки: Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.

-

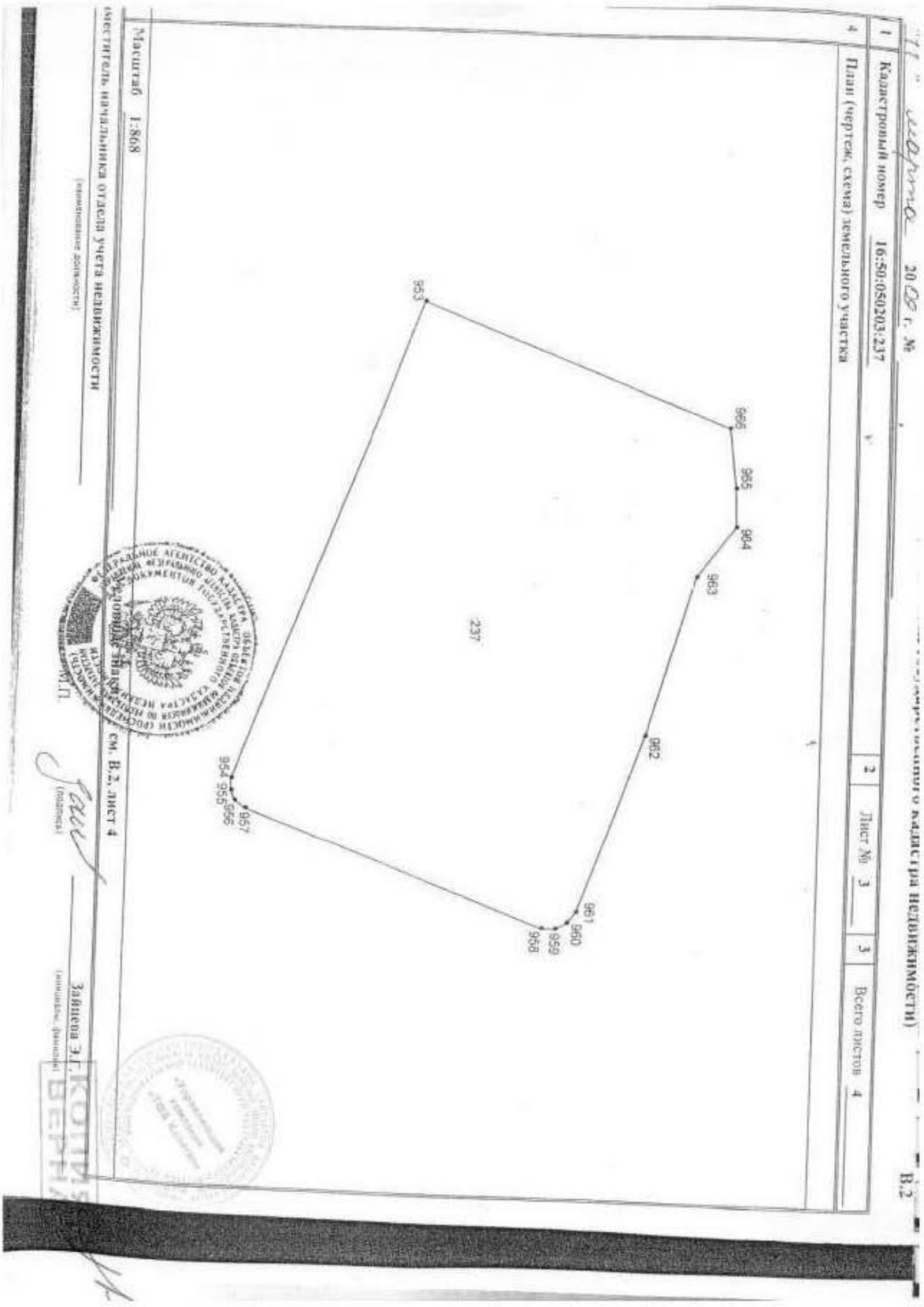
Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков см. В.1, лист №2
	18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: -
	18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 16:50:050203:7

...еститель начальника отдела учета недвижимости
(наименование должности)

(подпись)

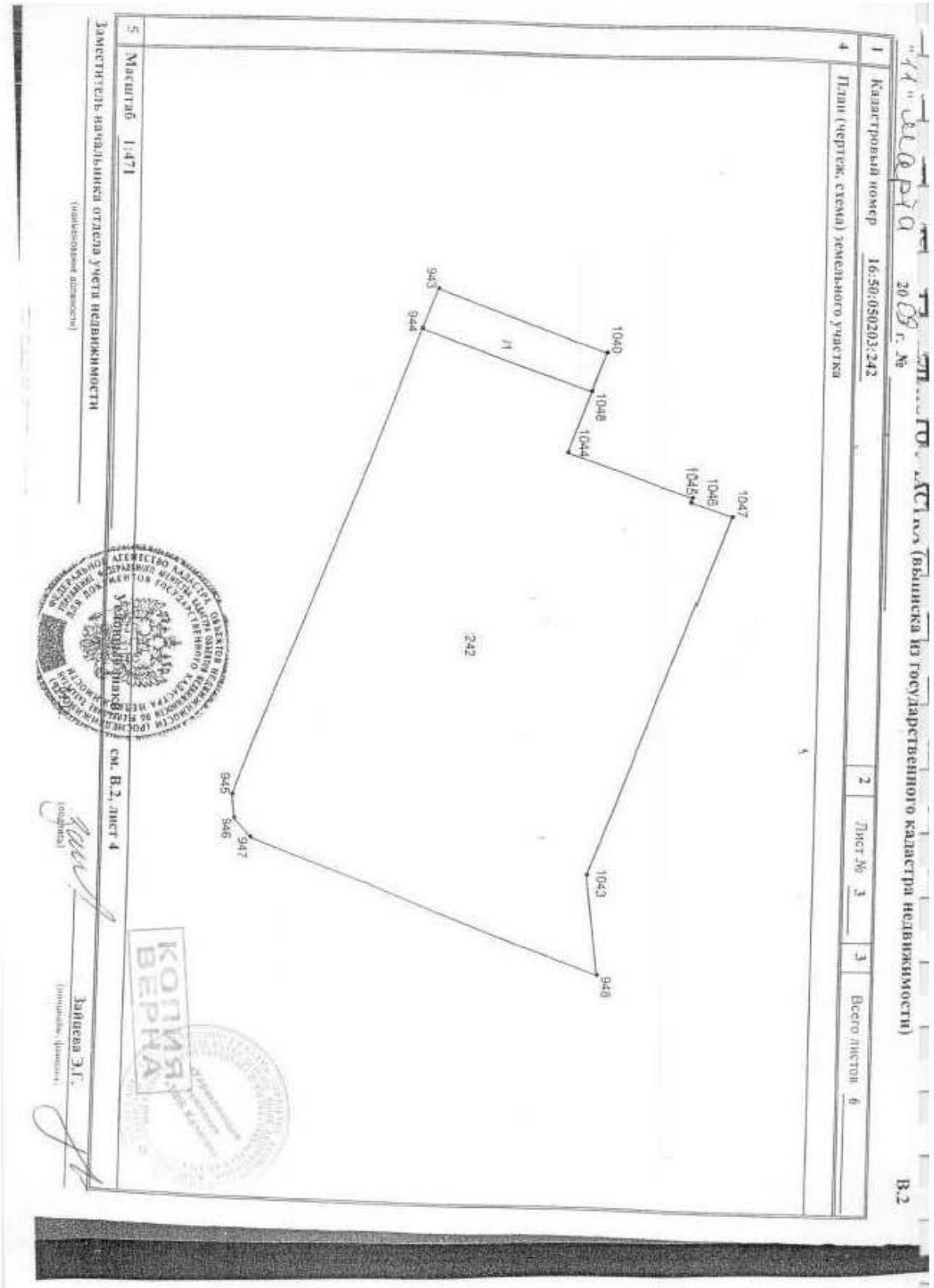
Зайцева Э.Г.
(инициалы фамилия)

КОПИЯ ВЕРНА


Кадастровый номер 16:50:050203:237
План (чертеж, схема) земельного участка
Лист № 3
Всего листов 4
Масштаб 1:868
см. В.2, лист 4
Зайцева Э.Г.
В.2
237
953
954
955
956
957
958
959
960
961
962
963
964
965
966

ВЫПИСКА ИЗ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ
ВЫПИСКА ОБ УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
"24" ноября 2009 г. № 16/001/09-4093
В.1

| | | |


(выписка из государственного кадастра недвижимости)
В.2
1 Кадастровый номер 16:50:050203:242
2 Лист № 3
3 Всего листов 6
4 План (чертеж, схема) земельного участка
5 Масштаб 1:471
Заместитель начальника отдела учета недвижимости
Зайцева Э.Г.
см. В.2, лист 4
242
71
943
944
945
946
947
948
1040
1043
1044
1045
1046
1047
1048
КОПИЯ ВЕРНА

...ие Р... ...вижимости по Республике Татарстан
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

"11" марта 2009 г. № 3-16/50/08-4086

В.1

1	Кадастровый номер 16:50:050203:235				
	Общие сведения	2	Лист № 1	3	Всего листов 4
4	Предыдущие номера: 16:50:050203:7				
5	-				
7	Местоположение: г. Казань, р-н Советский, ул. Халитова	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 03.03.2009		
8	Категория земель:				

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-

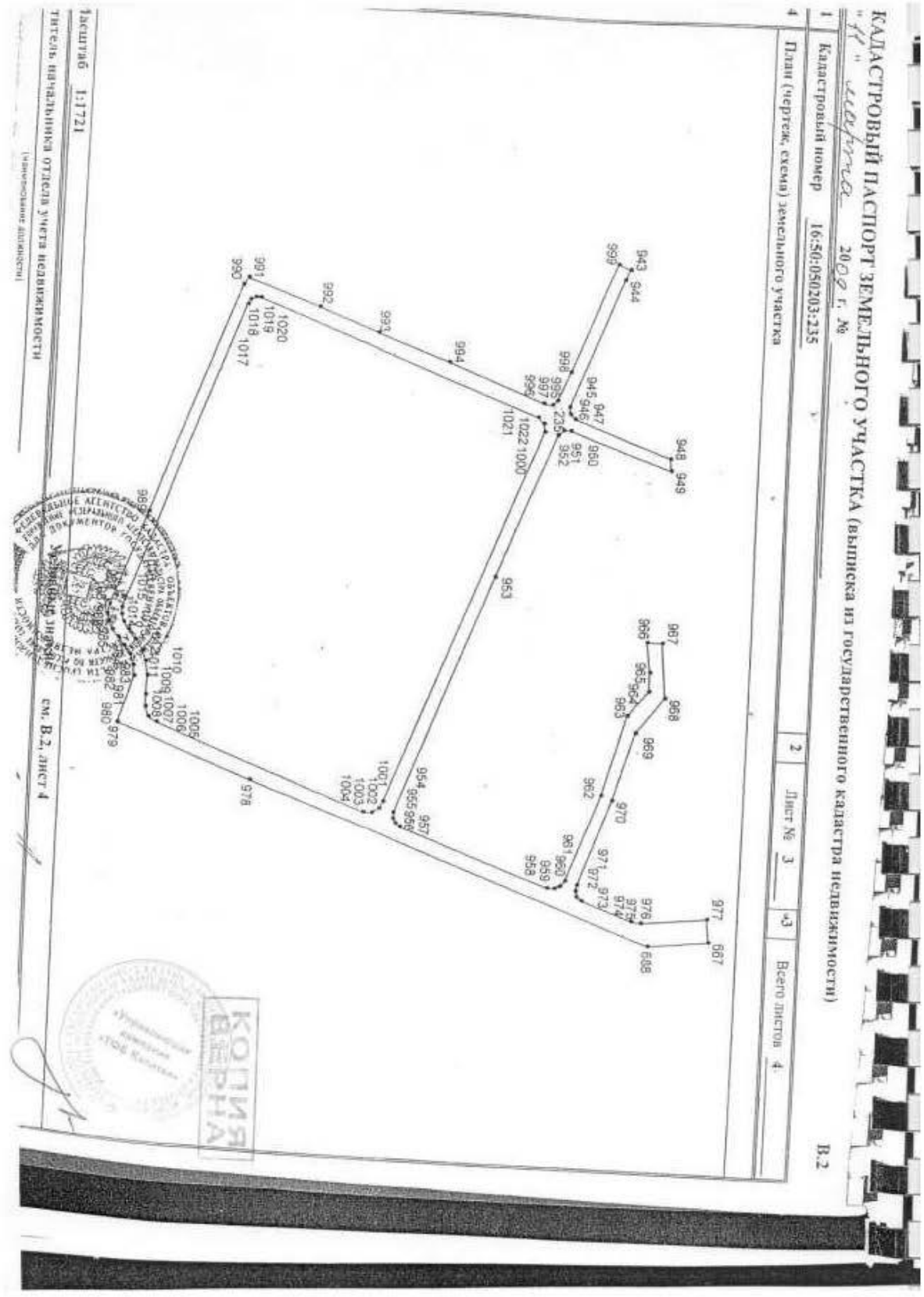
9	Разрешенное использование: Под здания и сооружения предприятия						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: -						
11	Площадь 4793±24.23 кв.м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 51975292.00	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 10844.00	14	Местная
5	Сведения о правах: -						
6	Особые отметки: Площадь земельного участка соответствует материалам межевания.						
	-						

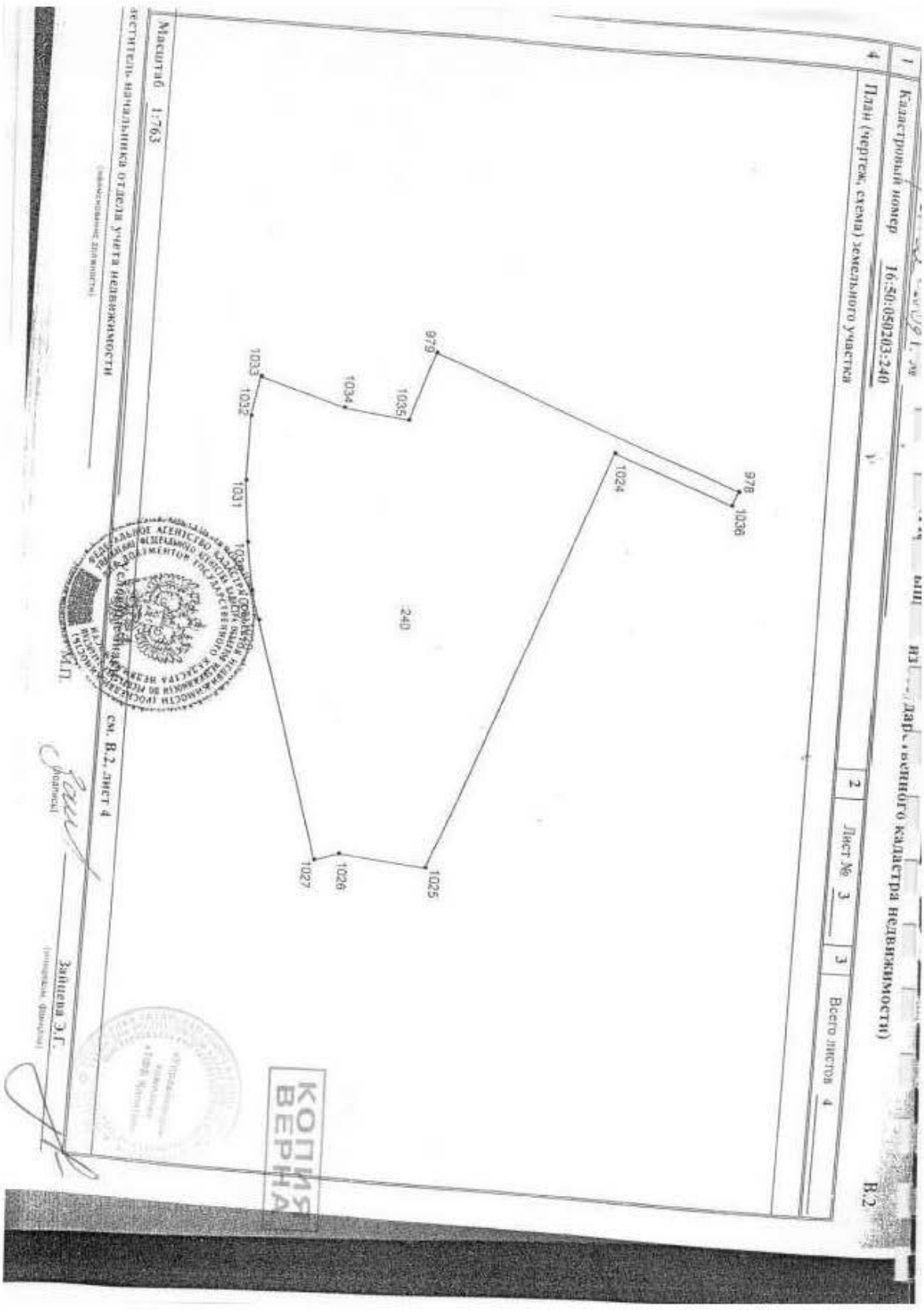
Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: см. В.1, лист № 2
	18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: -
	18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 16:50:050203:7

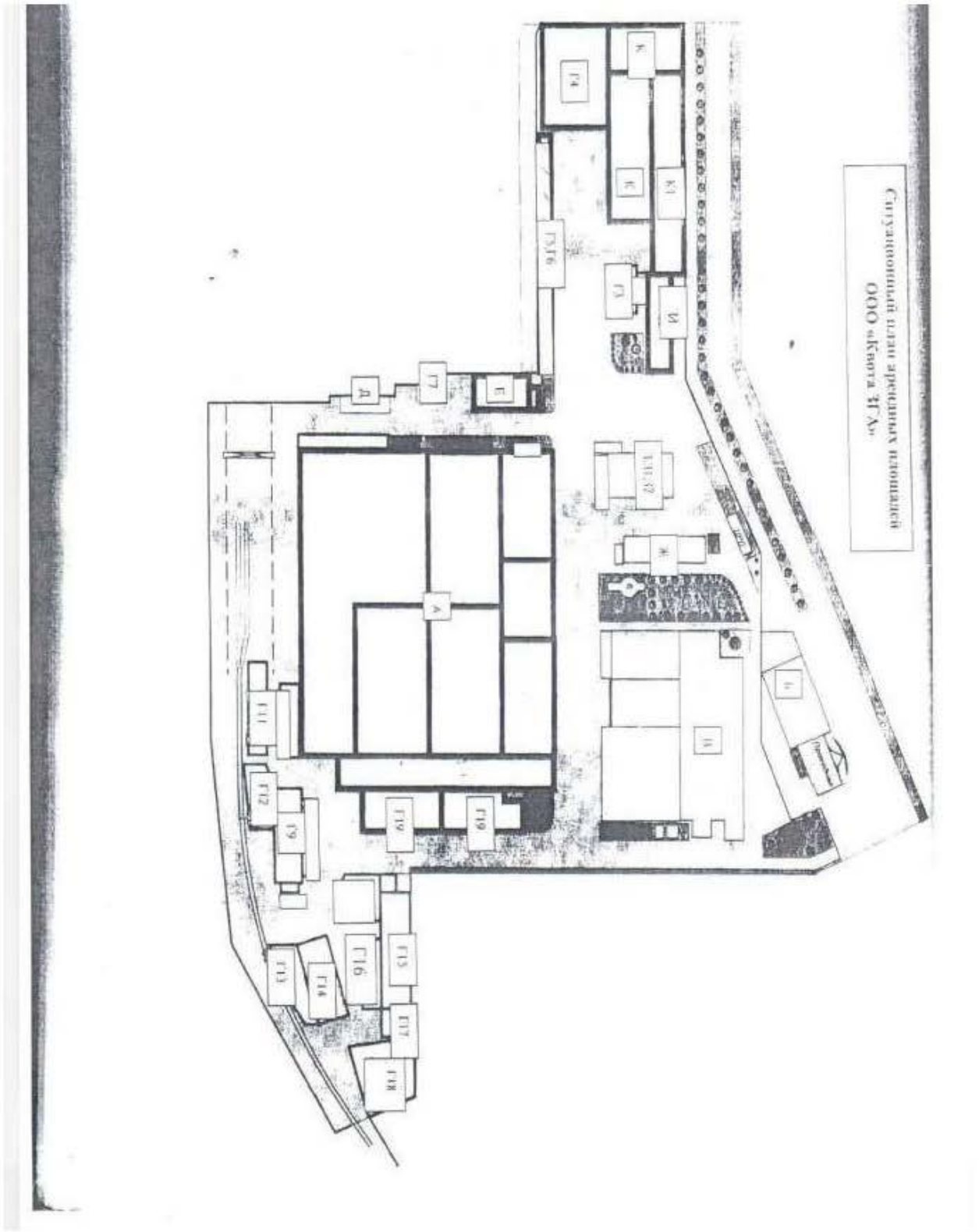
...ститель начальника отдела учета недвижимости
(наименование должности)

(подпись) Зайцева Э.Г.
(инициалы, фамилия)

КОПИЯ ВЕРНА


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
"11" сентября 2009 г. №
1 Кадастровый номер 16:50:050203:235
2 Лист № 3
3 Всего листов 4
4 План (чертеж, схема) земельного участка
В.2
Масштаб 1:1721
см. В.2, лист 4
КОПИЯ ВЕРНА


Кадастровый номер 16:50:050203:240
План (чертеж, схема) земельного участка
Масштаб 1:763
978
979
1024
1025
1026
1027
1031
1032
1033
1034
1035
1036
240
см. В.2, лист 4
Лист № 3
Всего листов 4
В.2
КОПИЯ ВЕРНА


Ситуационный план арендных площадей
ООО «Квота ЗГА»

К объекту оценки, расположенный по адресу: РТ, г.Казань, ул.Баумана, д.31/12

16-АС 001453

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ

Дата выдачи: "14" июля 2009 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционеых паев №ТФБ-И-3 от 10.06.2009 №ТФБ-И-3 • Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.06.2009

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Здание (Дом татарской кулинарии), назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 2339,2 кв. м, инв.№ 5070, лит. А,
адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Баумана, д.31/12

001453 16-АС

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:02:23458:001

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" июля 2009 года сделана запись регистрации №16-16-01/250/2009-224

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

Регистратор Мифтахов Р.Р. (подпись)

Серия 16-АС 001453



16-АН 468947

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "16" сентября 2014 года

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев №ТФБ-И-3 от 10.06.2009 №ТФБ-И-3

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.06.2009

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Строительство и эксплуатация ресторанно-развлекательного комплекса, общая площадь 769 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Баумана

Кадастровый (или условный) номер: 16:50:010215:445

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" сентября 2014 года сделана запись регистрации № 16-16-01/151/2014-473

КОПИЯ ВЕРНА

Регистратор Тимофеева Ю. В.

м.п. (подпись)

Серия 16-АН 468947

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 14.03.2016

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев №ТФБ-И-3 от 10.06.2009 №ТФБ-И-3

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.06.2009

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 16:50:010215:466
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения, площадь 38 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, Вахитовский район, ул.Баумана, д.33.

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" марта 2016 года сделана запись регистрации № 16-16/001-16/097/001/2016-3754/1

Государственный регистратор Арзуманова Э. И.

(подпись)

16-16/001-16/097/001/2016-3754/1

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 14.03.2016 :

Государственный регистратор Арзуманова Э. И.

(подпись, м.п.)

Серия АА № 536651

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 14.03.2016

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 10.06.2009 №ТФБ-И-2

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.06.2009

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 16:50:010215:467
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения, площадь 230 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, Вахитовский район, ул. Баумана, д. 31/12 (литер А).

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" марта 2016 года сделана запись регистрации № 16-16/001-16/097/001/2016-3744/1

Государственный регистратор _____ Арзуманова Э. И.
(подпись, м.п.)
16-16/001-16/097/001/2016-3744/1

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав не состоянию на 11.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор _____ Арзуманова Э. И.

(подпись, м.п.)

Серия АА № 536652

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 14.03.2016

Документы-основания: • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 10.06.2009 №ТФБ-И-2

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.06.2009

• Заявка на приобретение инвестиционных паев №ТФБ-И-3 от 10.06.2009 №ТФБ-И-3

• Акт приема-передачи недвижимого имущества от 10.06.2009

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТФБ-Инвестиционный" под управлением Закрытого акционерного общества "Управляющая компания "ТФБ Капитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 16:50:010215:468

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения, площадь 971 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, ул. Баумана.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" марта 2016 года сделана запись регистрации № 16-16/001-16/097/001/2016-3760/1

Государственный регистратор _____ Арзуманова Э. И.

(подпись, м.п.)

16-16/001-16/097/001/2016-3760/1

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 14.03.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор _____ Арзуманова Э. И.

(подпись, м.п.)

Серия АА № 536650

Кадастровый паспорт

Стр. 1 из 2

Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"13" августа 2014г. № 1600/301/14-452189

КП.1

1	Кадастровый номер 16:50:010215:445		2	Лист № 1	3 Всего листов 2
4	Номер кадастрового квартала	16:50:010215			
	Общие сведения				
5	Предыдущие номера 16:50:010215:88				
7			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости 13.08.2014	
8	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира Республика Татарстан, г Казань, ул. Баумана				
9	Категория земель Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование Строительство и эксплуатация ресторанно-развлекательного комплекса				
11	Площадь 769 +/- 10кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.) 10216611.02				
13	Сведения о правах				
14	Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют материалам межевания. Земельный участок частично входит в Зону "Охранная зона КЛ-6 кВ ТП-265-ТП-393", 16.50.2.799, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону "Охранная зона КЛ-6 кВ ТП-265-ТП-393", 16.50.2.799, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. Земельный участок частично входит в Зону "Охранная зона КЛ-6 кВ ТП-168-ТП-393", 16.50.2.1076, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону "Охранная зона КЛ-6 кВ ТП-168-ТП-393", 16.50.2.1076, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160.				
15	Сведения о природных объектах				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков 16:50:010215:444, 16:50:010215:445		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета 16:50:010215:88		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке). Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера сведений 14.08.2019		

инженер 2 категории — М.П. — С. В. Блохина

КОПИЯ ВЕРНА

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

file:///C:/Users/Рабочий/AppData/Roaming/ТехноКад/ТехноКад-Экспресс/116300с... 13.08.2014

ООО «АК ВОСТОК»
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"30" декабря 2015г. № 1600/301/15-696490

1	Кадастровый номер:	**16:50:010215:466**	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	16:50:010215				
5	Предыдущие номера: 16:50:010215:91, 16:50:010215:89, 16:50:010215:446		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.12.2015		
7	___					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 16:50:010215:97					
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, Вахитовский район, ул.Баумана, д.33					
10	Категория земель: Земли населённых пунктов					
11	Разрешенное использование: Сведения о разрешенном использовании прилагаются на дополнительном листе					
12	Площадь: 38 +/- 2кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 527824.94					
14	Сведения о правах: ___					
15	Особые отметки: ___					
16	Сведения о природных объектах: ___					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 16:50:010215:467, 16:50:010215:468				
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: ___				
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 16:50:010215:89, 16:50:010215:446, 16:50:010215:91				
	17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: ___				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 31.12.2020					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Габбасова Элина Фаниловна №16-13-616, 28.12.2015					

Инженер 2 категории территориального отдела №1 (наименование должности) М.П. _____ (подпись) С.В. Блохина (инициалы, фамилия)

КОПИЯ ВЕРНА

КПЛ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"30" декабря 2015г. № 1600/301/15-696490

1	Кадастровый номер:	**16:50:010215:466**	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
11	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения					

Инженер 2 категории территориального отдела №1 _____ _____ С.В. Блохина

(наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

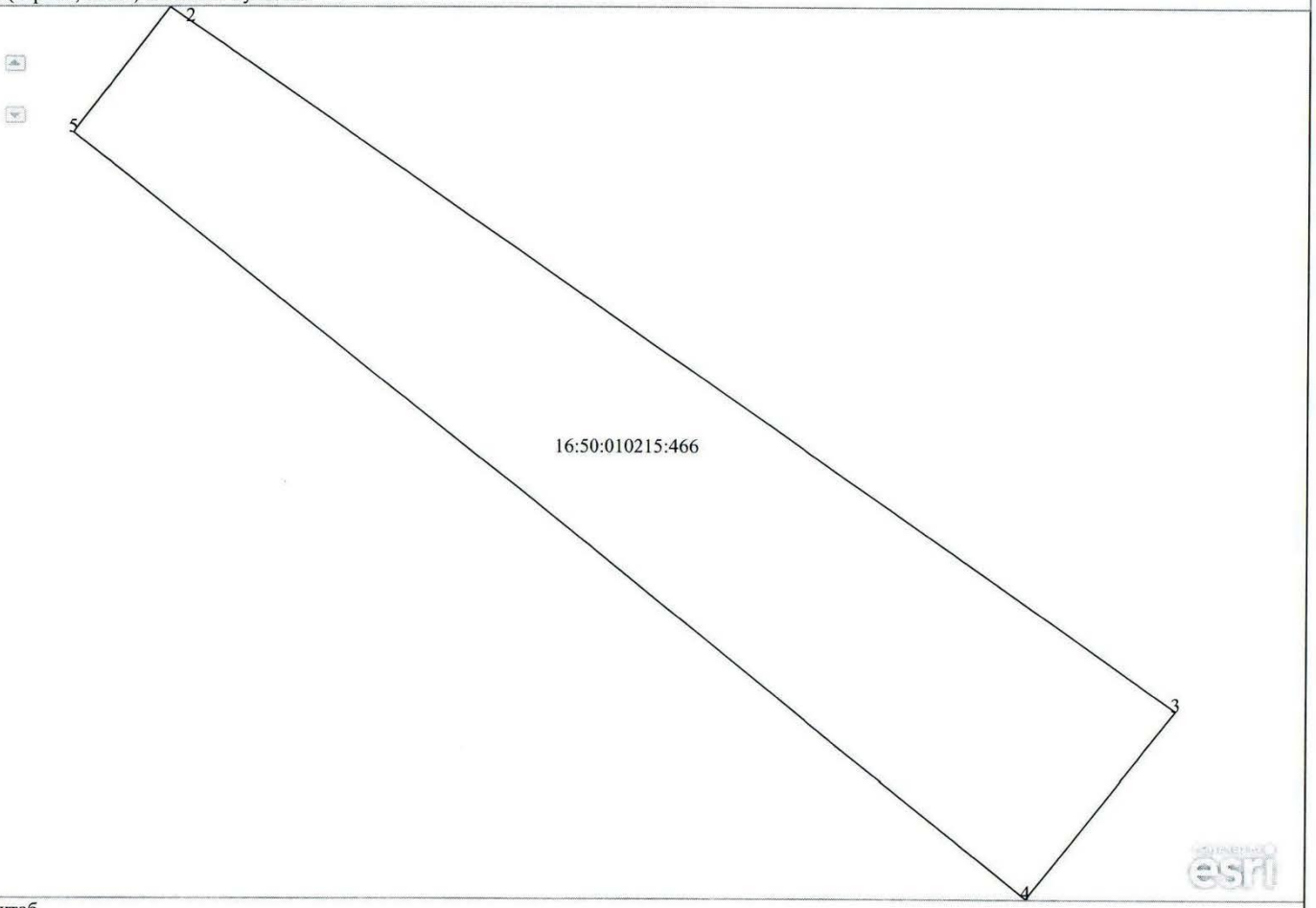
М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"30" декабря 2015г. № 1600/301/15-696490

1	Кадастровый номер:	**16:50:010215:466**	2	Лист № **3**	3	Всего листов: **3**

4 План (чертеж, схема) земельного участка:



5 Масштаб —

ООО «АК ВОСТОК»
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594

Инженер 2 категории территориального отдела №1
(наименование должности)

М.П.

(подпись)

С.В. Блохина
(инициалы, фамилия)

ООО «АК ВОСТОК»
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"30" декабря 2015г. № 1600/301/15-696492

1	Кадастровый номер:	16:50:010215:468	2	Лист № 1	3	Всего листов: 6
4	Номер кадастрового квартала:	16:50:010215				
5	Предыдущие номера: 16:50:010215:91, 16:50:010215:89, 16:50:010215:446		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.12.2015		
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 16:50:010215:97					
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, ул. Баумана					
10	Категория земель: Земли населённых пунктов					
11	Разрешенное использование: Сведения о разрешенном использовании прилагаются на дополнительном листе					
12	Площадь: 971 +/- 11кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 13487316.23					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 16:50:010215:467, 16:50:010215:466				
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 16:50:010215:89, 16:50:010215:446, 16:50:010215:91				
	17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 31.12.2020					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Габбасова Элина Фаниловна №16-13-616, 28.12.2015					

Инженер 2 категории территориального отдела №1 (наименование должности) М.П. (подпись) С.В. Блохина (инициалы, фамилия)

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

Отчет №414 об определении рыночной стоимости

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"30" декабря 2015г. № 1600/301/15-696492

1	Кадастровый номер:	16:50:010215:468	2	Лист № 2	3	Всего листов: 6
11	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения					

Инженер 2 категории территориального отдела №1 _____ М.П. _____ С.В. Блохина

(наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП2

"30" декабря 2015г. № 1600/301/15-696492

1	Кадастровый номер:	16:50:010215:468	2	Лист № 3	3	Всего листов: 6

4 План (чертеж, схема) земельного участка:

5 Масштаб —

Инженер 2 категории территориального отдела №1

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

С.В. Блохина

(инициалы, фамилия)

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"30" декабря 2015г. № 1600/301/15-696492

1	Кадастровый номер:	16:50:010215:468	2	Лист № 4	3	Всего листов: 6

Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Характеристика части
1	2	3	4
1	1	65	"Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009г. №160., 16.50.2.1076, Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" №160 от 24.02.2009
2	2	66	"Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009г. №160., 16.50.2.799, Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" №160 от 24.02.2009

Инженер 2 категории территориального отдела №1 (наименование должности) М.П. (подпись) С.В. Блохина (инициалы, фамилия)

ООО «АК ВОСТОК»
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.4

"30" декабря 2015г. № 1600/301/15-696492

1	Кадастровый номер:	16:50:010215:468	2	Лист № 5	3	Всего листов: 6
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 16:50:010215:468/1					

5 Масштаб 1:500

Инженер 2 категории территориального отдела №1

(должность)

М.П.

(подпись)

С.В. Блохина

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.4

"30" декабря 2015г. № 1600/301/15-696492

1	Кадастровый номер:	16:50:010215:468	2	Лист № 6	3	Всего листов: 6
4	План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 16:50:010215:468/2					
5	Масштаб —					

ООО «АК ВОСТОК»
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"30" декабря 2015г. № 1600/301/15-696491

1	Кадастровый номер:	16:50:010215:467	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала:	16:50:010215				
5	Предыдущие номера: 16:50:010215:91, 16:50:010215:89, 16:50:010215:446		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 30.12.2015		
7	—					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: 16:50:010215:97					
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, Вахитовский район, ул. Баумана, д. 31/12 (литер А)					
10	Категория земель: Земли населённых пунктов					
11	Разрешенное использование: Сведения о разрешенном использовании прилагаются на дополнительном листе					
12	Площадь: 230 +/- 5кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 3194729.90					
14	Сведения о правах: —					
15	Особые отметки: —					
16	Сведения о природных объектах: —					
17	Дополнительные сведения:					
	17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 16:50:010215:468, 16:50:010215:466				
	17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
	17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 16:50:010215:89, 16:50:010215:446, 16:50:010215:91				
	17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 31.12.2020					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Габбасова Элина Фаниловна №16-13-616, 28.12.2015					

Инженер 2 категории территориального отдела №1 — (наименование должности)

М.П.

(подпись)

С.В. Блохина — (инициалы, фамилия)

«Управляющая компания «ТФБ Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"30" декабря 2015г. № 1600/301/15-696491

1	Кадастровый номер:	16:50:010215:467	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
11	административные офисы; здания (помещения) финансовых организаций; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения					

Инженер 2 категории территориального отдела №1 _____ М.П. _____ С.В. Блохина

(занимаемая должность) (подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.2

"30" декабря 2015г. № 1600/301/15-696491

1	Кадастровый номер:	16:50:010215:467	2	Лист № 3	3	Всего листов: 3

4 План (чертеж, схема) земельного участка:

5 Масштаб —

РГУП БТИ

Республика Татарстан

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

РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на **Здание (Дом татарской кулинарии)**

(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации		РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город Казань
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Казань
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	улица
	наименование	Баумана
Номер дома		32/12
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		А
Иное местоположение		

Инвентарный номер	5070					
Кадастровый номер земельного участка						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на 13.01.2011 г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

Руководитель Фахреев И.М.

(Фамилия И.О.)

М.П.

I. Сведения о принадлежности

Дата записи	Субъект права: для граждан-фамилия, имя,отчество,паспорт. Для юридических лиц- по уставу.	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи (расшифровка подписи)
28.01.2011	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ТФБ-Инвестиционный» под управлением ЗАО «Управляющая компания «ГФБ Капитал»	Свидетельство о государственной регистрации права от 14.07.2009 г. серия 16-АС № 001453	S=2339.2 кв.м	

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка			Не застроенная площадь		
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая
		735,9			

III. Благоустройство здания (кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Центральное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб		Лифты			
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АТВ	печное	от собственной котельной		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом	Электроснабжение	пассажирские	грузовые	Эскалаторы
2269,4	2269,4	2269,4					2269,4						2269,4			

IV. Общие сведения

Назначение: нежилое

Использование: по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

V. Особые отметки

Аресты и запрещения: на 01.01.2000г. не зарегистрировано

Наличие землеотводных документов: не предъявлено

Наличие проектно-сметной документации: предъявлено

Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода): не предъявлено

Примечание: Уменьшение общей площади на 69,8 кв.м произошло в результате самовольной внутренней перепланировки, внутренней отделки помещений, фактического уточнения размеров и пересчета площадей. Разрешительная документация не предъявлена. Фактически с учетом пожилого этажа здание является 4-х этажным.

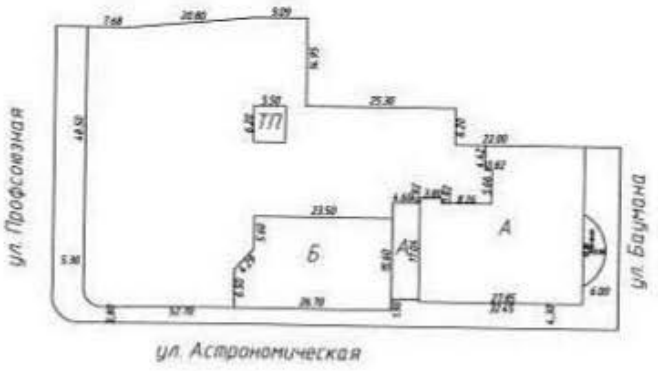
VI. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

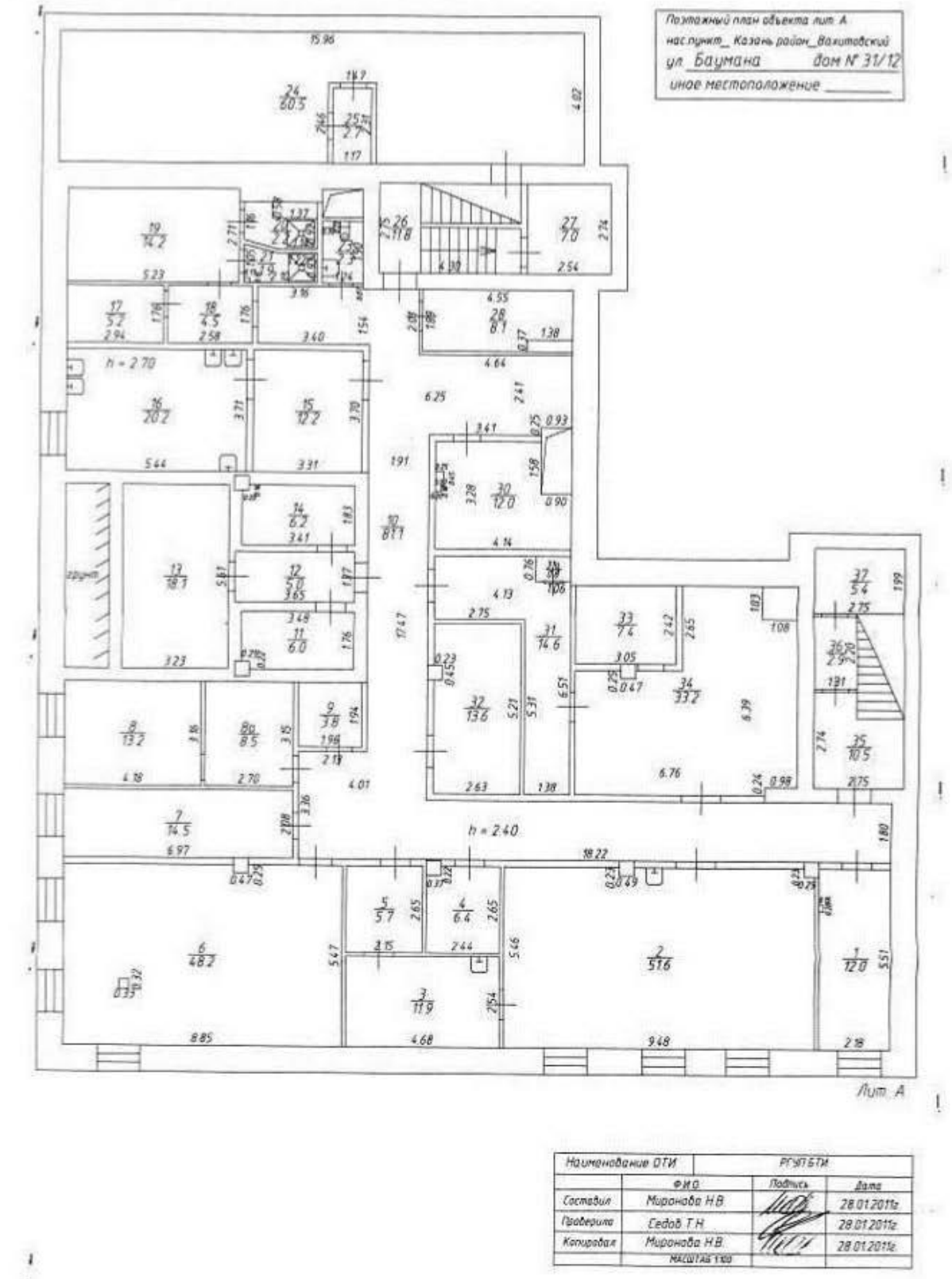
VII. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

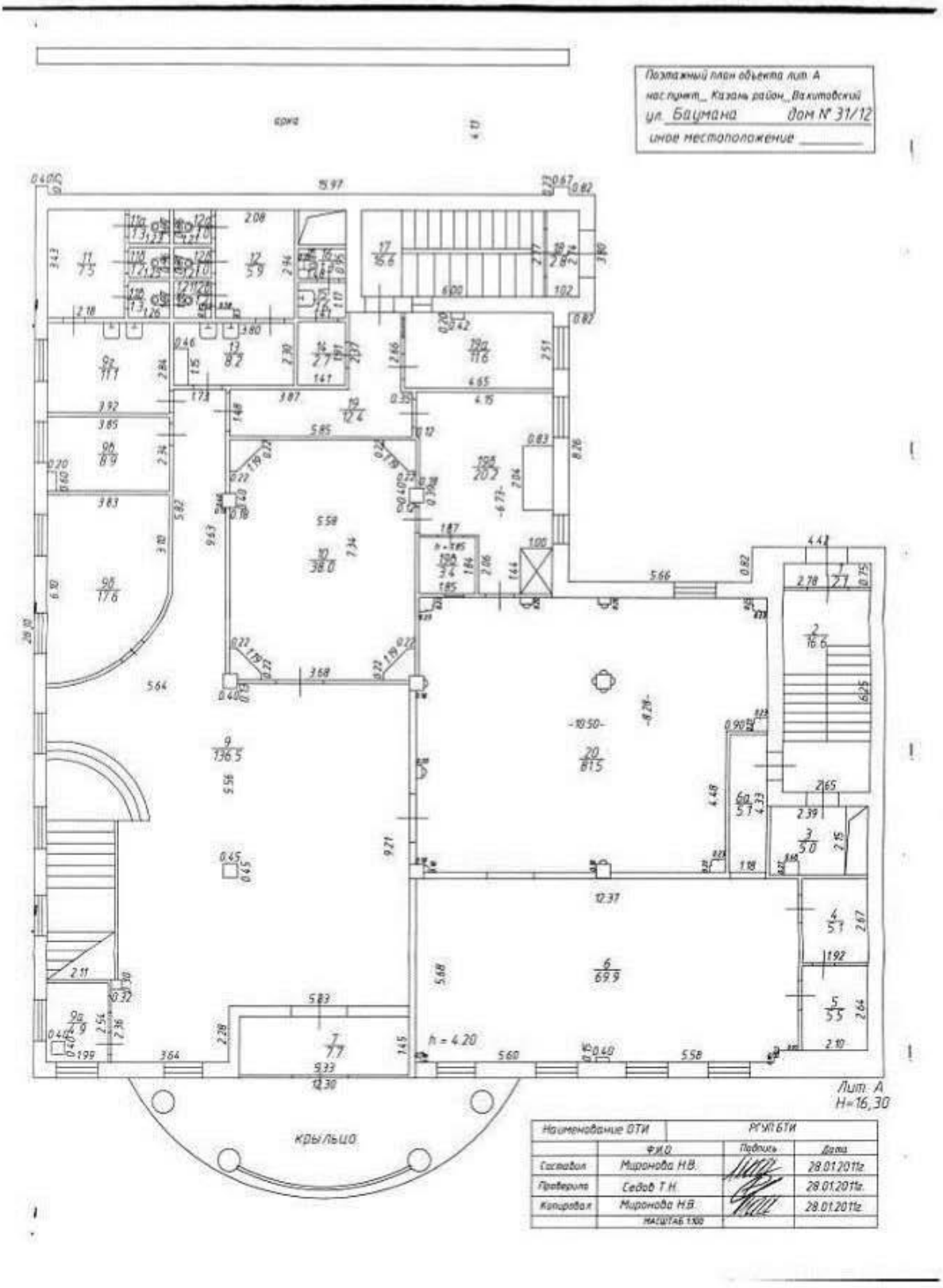
Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб)
1	2	3	4	5	6
А	Здание (Дом татарской кулинарии)	27,12*27,85-10,08*12,06+3,80*0,82+4,42*0,82	640,5	16,30	10440
		17,04*4,13	70,4	11,70	823
	балкон	12,32*2,6/2+7,5*1,2/2*2	25,0		
	крыльцо	12,3*2,6/2+7,5*1,2/2*2	25,0		

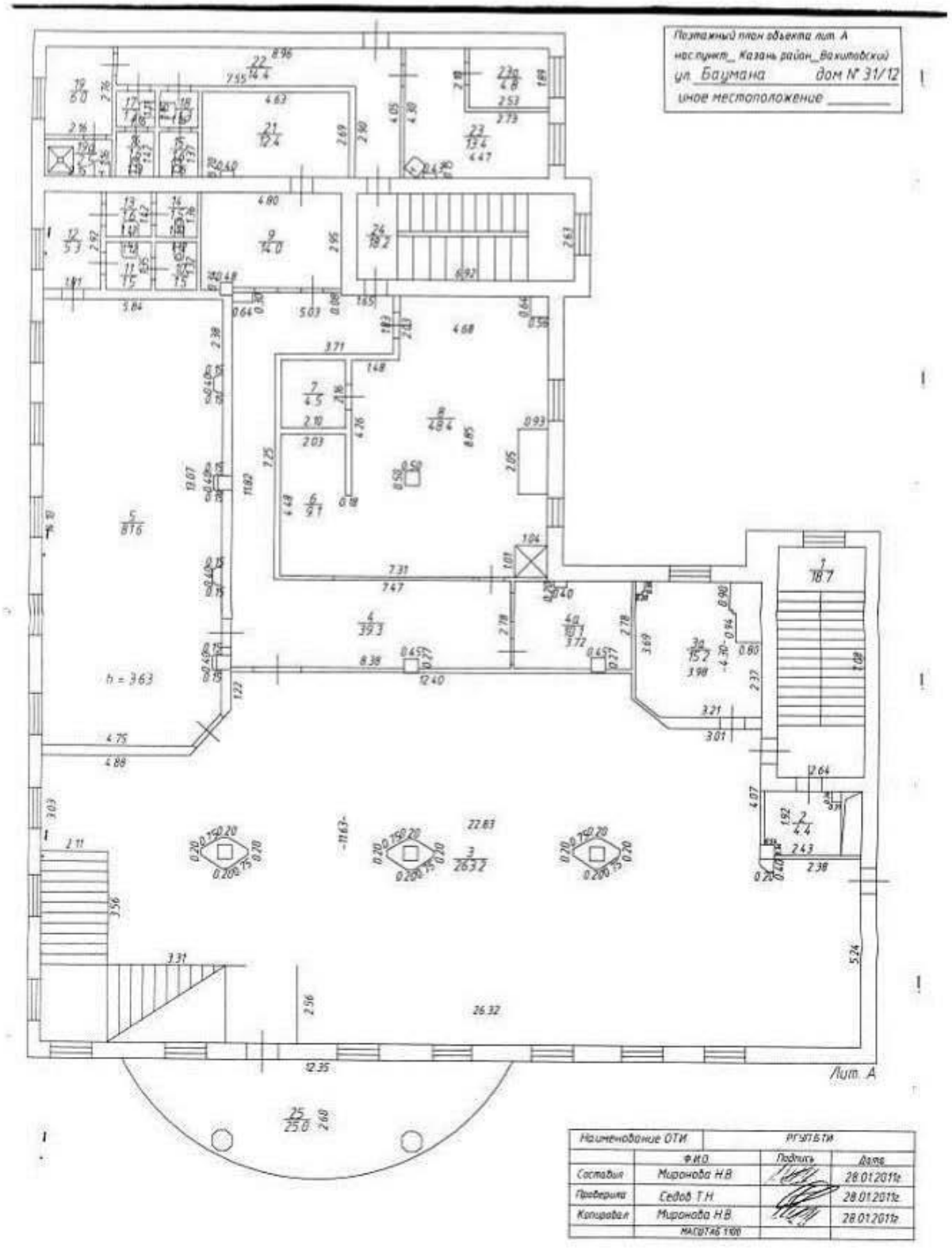
СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН
Город Казань р-н Вахитовский
улица Баумана дом № 31/12
иное местоположение

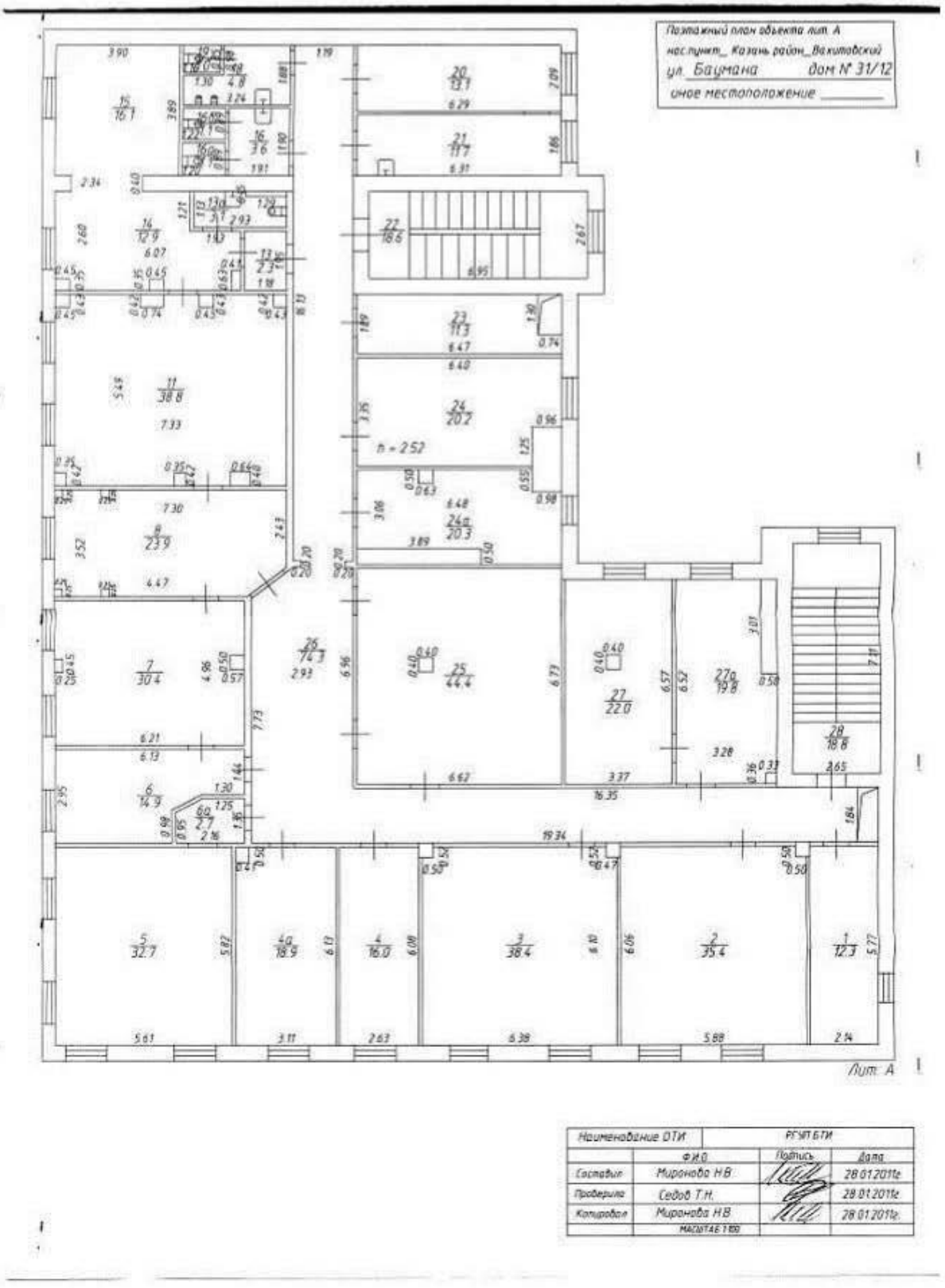


Наименование ОТИ	РЕШЕНИЕ		
	ФИО	Подпись	Дата
Составил	Миронова Н.В.		28.01.2016г.
Проверил	Сидов Т.Н.		28.01.2016г.
Концепция	Миронова Н.В.		28.01.2016г.
	Материал		

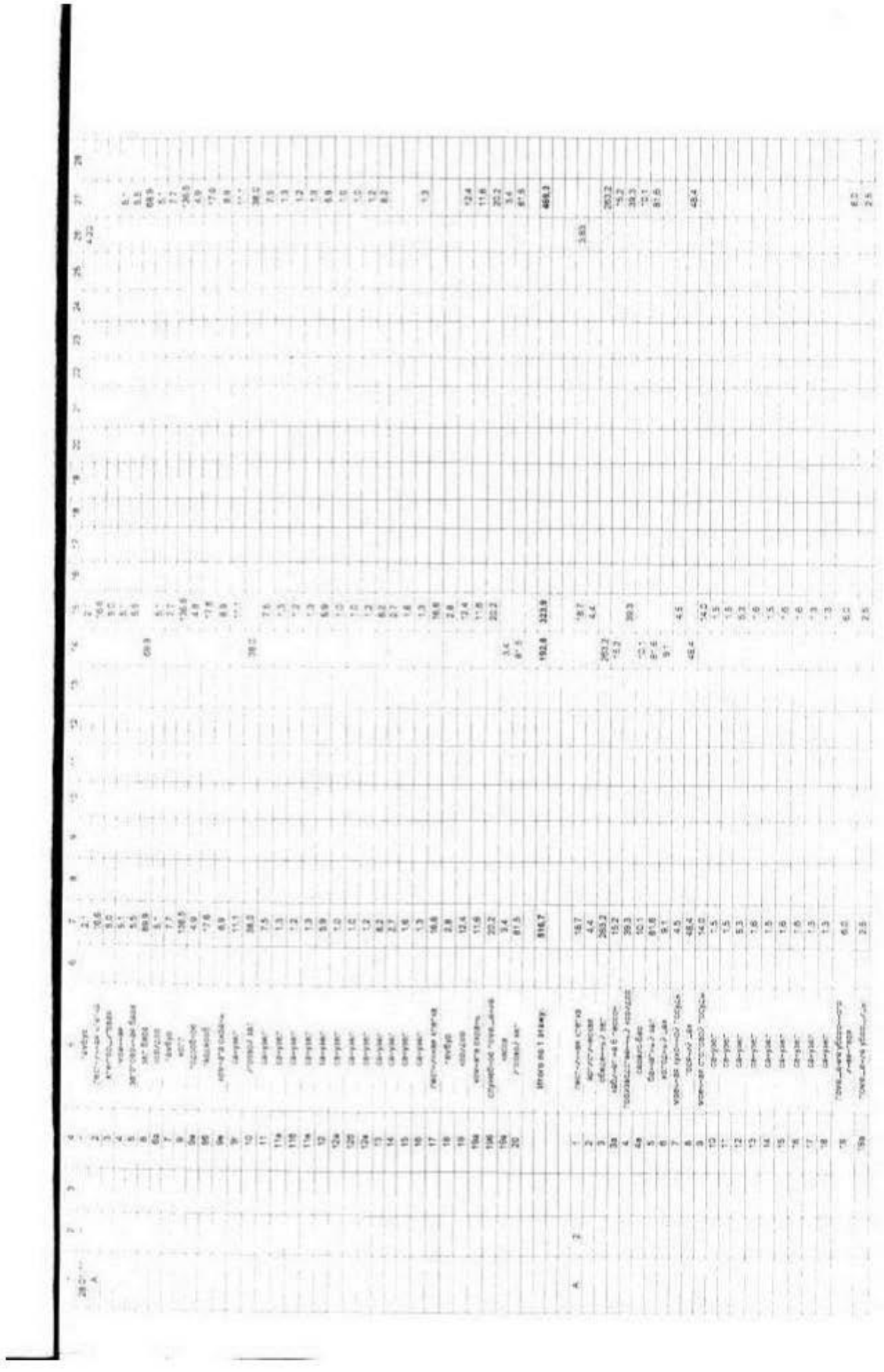

Поэтажный план объекта лит А
нас.пункт_ Казань район_Вахитовский
ул Баумана дом № 31/12
иное местоположение
h = 2.70
h = 2.40
Лит А
Наименование ОТИ
РГУПБТИ
ФИО
Подпись
Дата
Составил
Миронова Н.В
28.01.2011г
Проверил
Седов Т.Н
28.01.2011г
Копировал
Миронова Н.В
28.01.2011г
МАСШТАБ 1:100

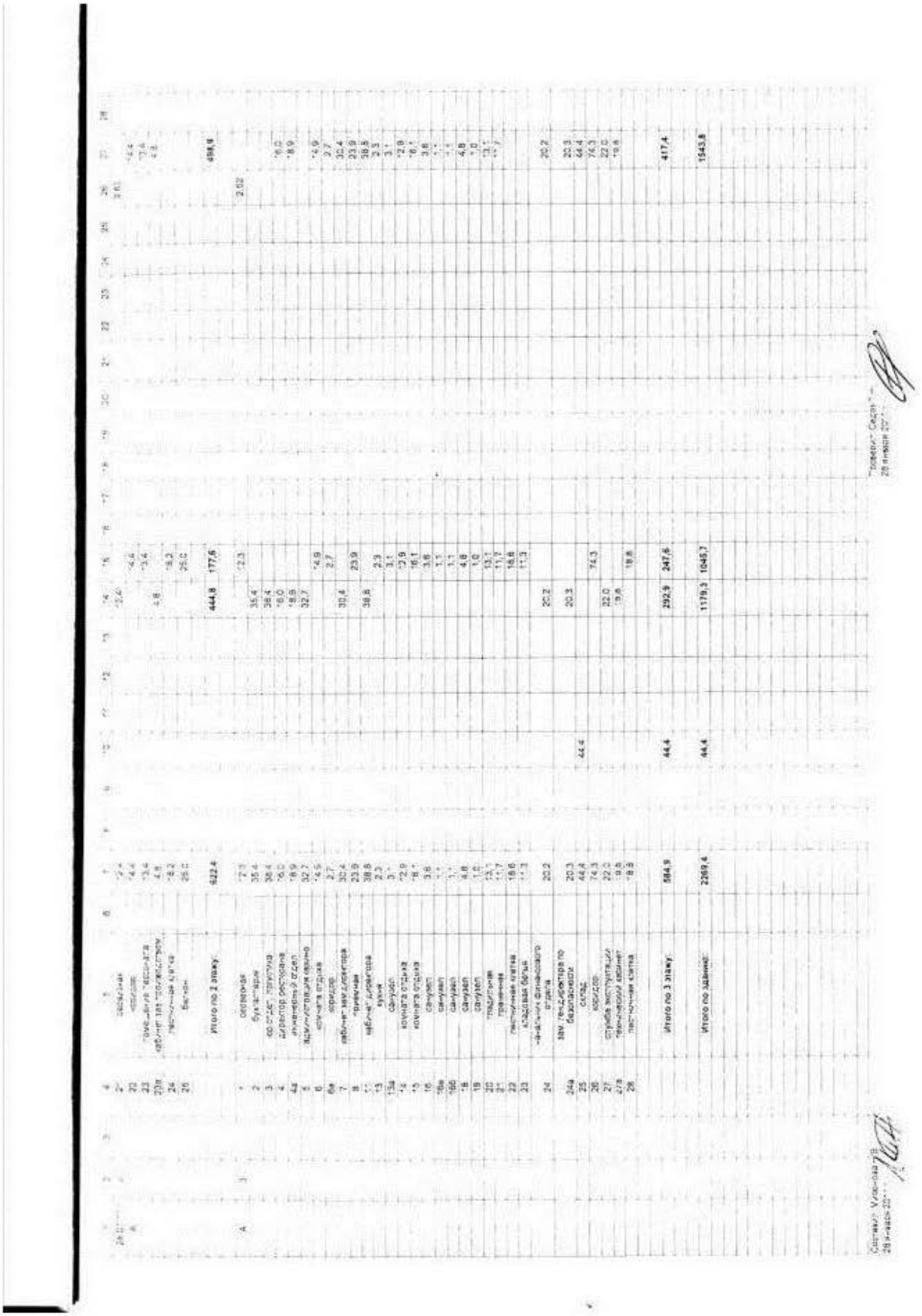

Поэтажный план объекта лит. А
нас.пункт_ Казань район_ Вахитовский
ул. Баумана дом № 31/12
иное местоположение
арка
крыльцо
Лит. А
Н=16,30
Наименование ОТИ
РГУП БТИ
ФИО
Подпись
Дата
Составил
Миронова Н.В.
28.01.2011г.
Проверила
Седов Т.Н.
28.01.2011г.
Копировал
Миронова Н.В.
28.01.2011г.
МАСШТАБ 1:100

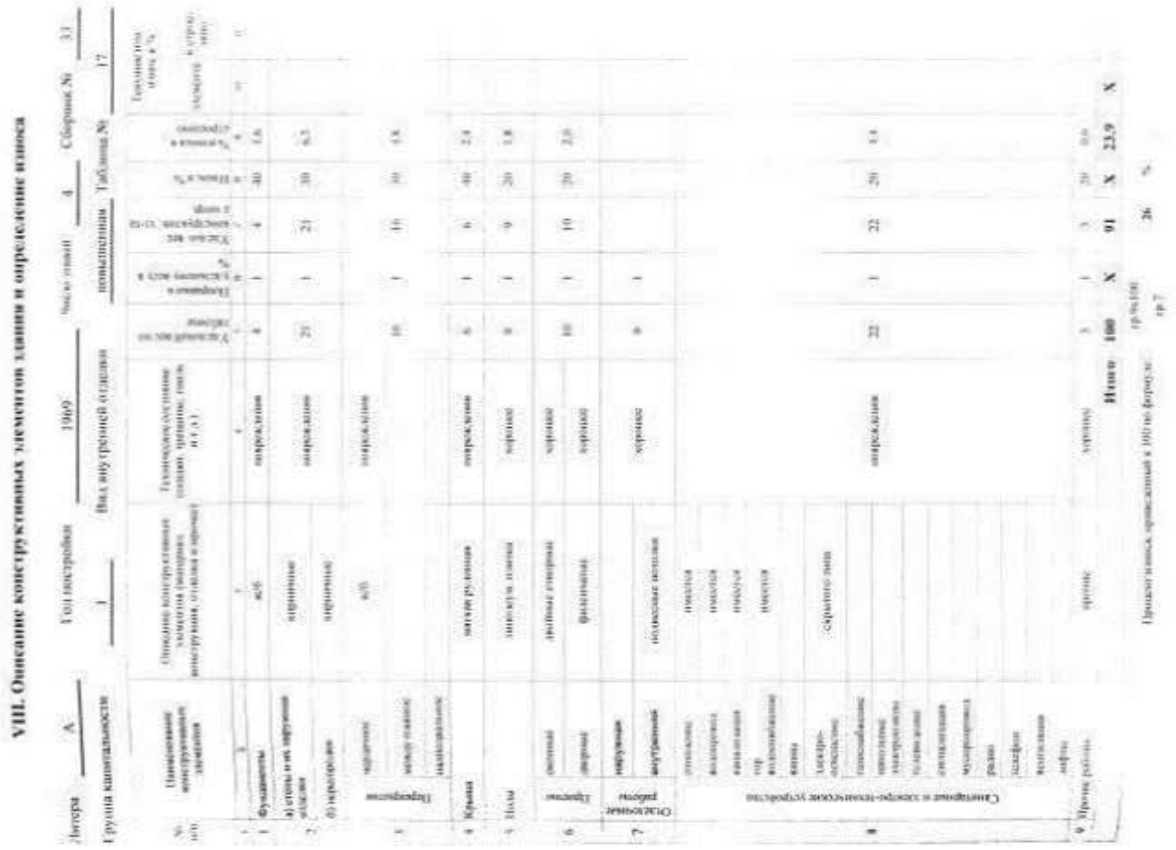

Поэтажный план объекта лит. А
нас.пункт_ Казань район_Вахитовский
ул. Баумана дом № 31/12
иное местоположение
Лит. А
Наименование ОТИ
РГУП БТИ
Составил
Миронова Н.В
28.01.2011г.
Проверил
Седов Т.Н
28.01.2011г.
Копировал
Миронова Н.В
28.01.2011г.
масштаб 1:100


Поэтажный план объекта лит. А
нас.пункт_ Казань район_Вахитовский
ул. Баумана дом № 31/12
иное местоположение
Лит. А
Наименование ОТИ
РГУП БТИ
ФИО
Подпись
Дата
Составил
Миронова Н.В
28.01.2011г.
Проверил
Сабов Т.Н.
28.01.2011г.
Копировал
Миронова Н.В
28.01.2011г.
МАСШТАБ 1:100

Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям)







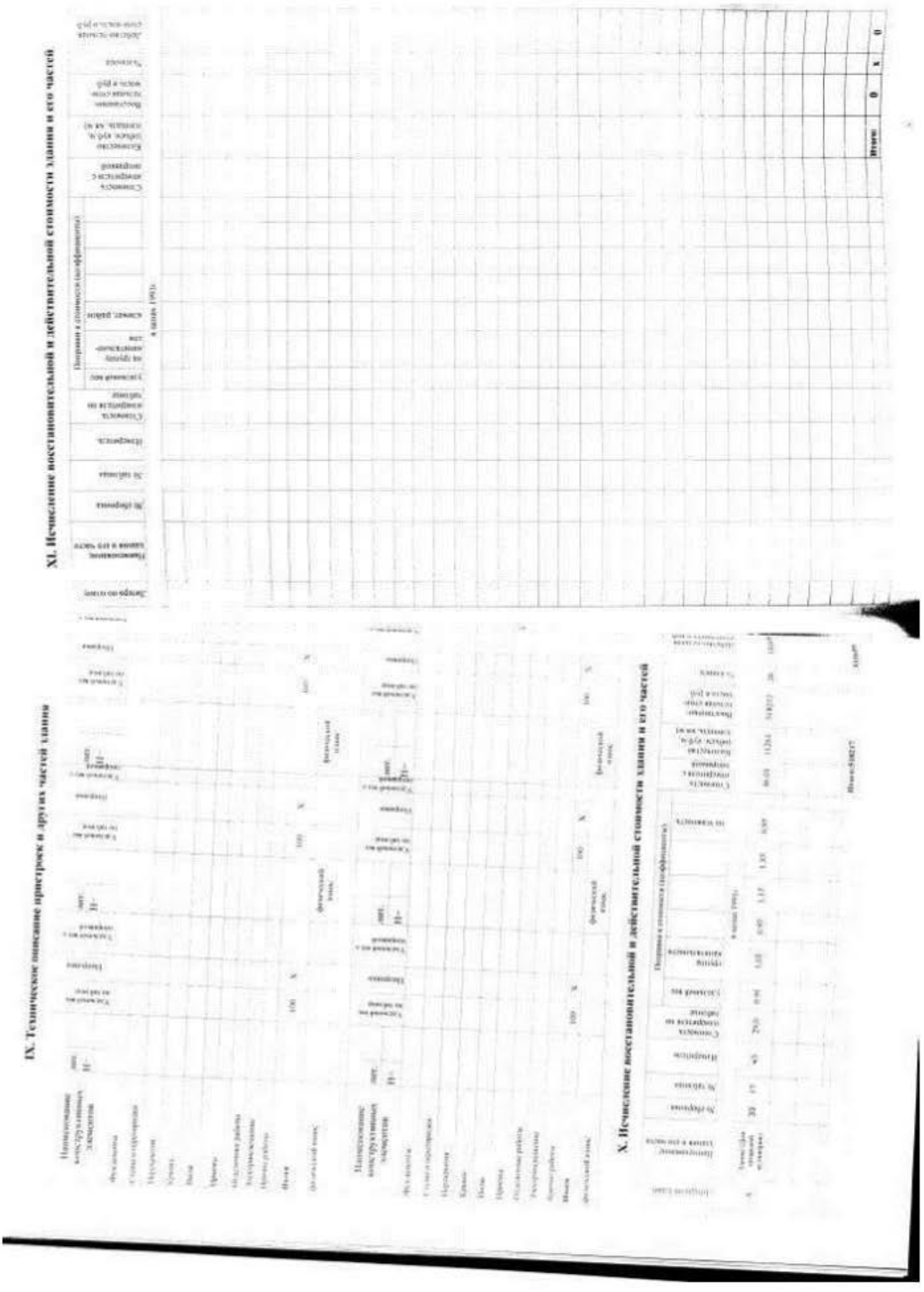
VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А | Год постройки 1969 | Число этажей 4 | Сборник № 33

Группа капитальности 1 | Вид внутренней отделки | Таблица № 17

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов (хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное и т.д.)	Количество однотипных элементов	Число однотипных элементов, подвергшихся износу	Процент износа однотипных элементов	Средневзвешенный процент износа	Группа элементов по капитальности	Группа элементов по капитальности
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	ж/б	нормальное	1	1	20	20	1	1
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	нормальное	21	21	20	4,2	1	1
2	б) перегородки	кирпичные	нормальное	21	21	20	4,2	1	1
3	перекрытия	ж/б	нормальное	16	16	20	3,2	1	1
4	Крыша	металлическая	нормальное	6	6	40	2,4	1	1
5	Полы	линолеум	нормальное	6	6	20	1,2	1	1
6	Проемы	двери деревянные	хорошее	10	10	20	2,0	1	1
6	Проемы	окна деревянные	хорошее	10	10	20	2,0	1	1
7	Отделочные работы внутренние	полная	хорошее	6	6	20	1,2	1	1
8	Санитарно-технические устройства	отопление	нормальное	22	22	20	4,4	1	1
8	Санитарно-технические устройства	водопровод	нормальное	22	22	20	4,4	1	1
8	Санитарно-технические устройства	канализация	нормальное	22	22	20	4,4	1	1
8	Санитарно-технические устройства	горячее водоснабжение	нормальное	22	22	20	4,4	1	1
8	Санитарно-технические устройства	электроосвещение скрытое	нормальное	22	22	20	4,4	1	1
8	Санитарно-технические устройства	телефонизация	нормальное	22	22	20	4,4	1	1
8	Санитарно-технические устройства	радиофикация	нормальное	22	22	20	4,4	1	1
8	Санитарно-технические устройства	лифты	нормальное	22	22	20	4,4	1	1
8	Санитарно-технические устройства	мусоропровод	нормальное	22	22	20	4,4	1	1
9	Прочие работы		хорошее	1	1	20	0,0	1	1
			Итого	100	91	X	23,9	X	X

Процент износа, приведенный к 100-балльной системе (гр.9/гр.10) гр.7 = 24 %



XV. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

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

XVI. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1991г.	518217	331659					518217	331659

Балансовая стоимость -

Руководитель М.П.	подпись	Фахреев И.М. фамилия	29.01.2011г дата
Работу проверил:	подпись	Седов Т.Н. Ф.И.О.	28.01. 2011г дата
Работу выполнил:	подпись	Миронова Н.В. Ф.И.О.	28.01. 2011г дата
Работу копировал:	подпись	Миронова Н.В. Ф.И.О.	28.01. 2011г дата

XVII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	" " 20 г.	" " 20 г.	" " 20 г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			


В данном документе
пронумеровано,прошнуровано
и скреплено печатью
2011 г.

ООО «АК ВОСТОК»
420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2, тел. 20-20-594

Отчет №414 об определении рыночной стоимости

Объект – 1 к таблице 12.9.1

27.11.2018 Продам офисное помещение, 58.3 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на ...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Зеленодольск Найти

Все объявления в Зеленодольске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее →

Продам офисное помещение, 58.3 м² 2 900 000 ₽

№ 841454138, размещено 31 октября в 11:18 3863 (+3)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 965 584-70-34

Написать сообщение

"Логос"
Агентство
На Авито с июля 2011

Контактное лицо
Ирина

Адрес
Татарстан, Зеленодольск, Ленина 64

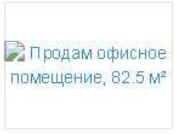
Площадь: 58.3 м²

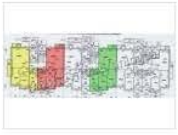
Адрес: Татарстан, Зеленодольск, Ленина 64 Посмотреть карту

Двухкомнатная квартира, переведена в нежилое помещение. Без ремонта. Капитальный ремонт дома прошел. Документы готовы. Один взрослый собственник. Первая линия. Центральная улица города. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. чистая продажа.

Пожаловаться

Другие объявления агентства "Логос"





https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_58.3_m_841454138 1/2

27.11.2018 Офисное помещение, 61.1 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте А...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Зеленодольск Найти

Все объявления в Зеленодольске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение, 61.1 м²

2 700 000 ₽

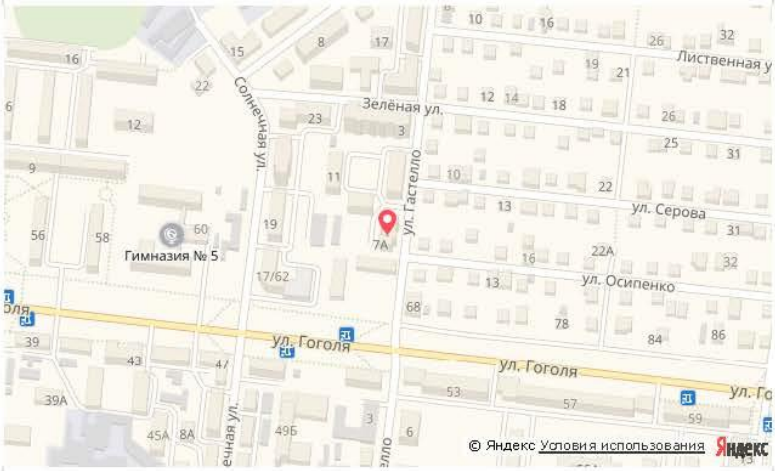
№ 1098519910, размещено 19 ноября в 17:09 201 (+2)

Добавить в избранное Добавить заметку

Площадь: 61.1 м²; Класс здания: а

Адрес: Республика Татарстан, Зеленодольск, улица Гастелло, 7А

Скрыть карту



коридор 2,8 м2
сан.узел 3,3м2
комната1 15,4м2
комната2 33,2м2
комната3 6,4м2

8 917 228-75-11

Написать сообщение

Ильзира
Агентство
На Авито с мая 2014
Завершено 6 объявлений

Адрес
Республика Татарстан, Зеленодольск, улица Гастелло, 7А

Пожаловаться

Похожие объявления


Продам офисное п...


Офисное помещен...


Офисное помещен...


Офисное помещен...

27.11.2018 Продам офисное помещение, 82.5 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на ...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс Поиск по объявлениям Зеленодольск Найти

Все объявления в Зеленодольске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее →

Продам офисное помещение, 82.5 м²

4 700 000 ₽

№ 824036210, размещено 31 октября в 11:17 3850 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 965 584-70-34

Написать сообщение

"Логос"
Агентство
На Авито с июля 2011

Контактное лицо
Ирина

Адрес
Татарстан, Зеленодольск, Татарстан 1а

Площадь: 82.5 м²

Адрес: Татарстан, Зеленодольск, Татарстан 1а Посмотреть карту

Нежилое помещение под офис в центре города. В помещении сделан хороший, качественный ремонт. Просторный кабинет, большая приемная, вместительный архив (остаются стеллажи), комната приема пищи, отдельный с/у (горячая, холодная вода) в кафеле. Офис полностью готов к работе, не требует дополнительных вложений. Остается мебель. Удобное расположение. Центр города, развитая инфраструктура, Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Есть место для парковки. В собственности. Один взрослый собственник.

Пожаловаться

Другие объявления агентства "Логос"

Объект – 4 к таблице 12.9.1

27.11.2018 Офисное помещение, 138 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте А...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Зеленодольск Найти

Все объявления в Зеленодольске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение В каталог Следующее →

Офисное помещение, 138 м²

5 200 000 ₽

№ 1495769083, размещено 16 ноября в 13:52 1136 (+2)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 986 901-50-20

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Агентство недвижимости "Столица"
Агентство

Столица

Контактное лицо
офис менеджер

Адрес
Республика Татарстан, Зеленодольск, улица Карла Маркса, 11

Площадь: 138 м²

Адрес: Республика Татарстан, Зеленодольск, улица Карла Маркса, 11

Посмотреть карту

Помещение коммерческого назначения с действующим бизнесом в центре города с чистовой отделкой на 2-й линии, назначение: сфера услуг, офис, кафе, торговля и т.п. Отличное месторасположение с высоким автомобильным и пешеходным трафиком. Здание 2004 г. постройки, индивидуальное отопление, 2 входа, объект разделен на несколько помещений: торговый зал, подсобно-складские помещения, гараж – 30 метров, высота потолков 3,5 метра. Торговое оборудование - в подарок !!! Документы готовы (1 собственник - физ. лицо)!!! Любая форма оплаты !!!

Пожаловаться

https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_138_m_1495769083 1/2

27.11.2018 Продам офисное помещение, 237.2 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления н...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Зеленодольск Найти

Все объявления в Зеленодольске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее →

Продам офисное помещение, 237.2 м² 1 700 000 ₽

№ 1599592692, размещено 23 ноября в 16:52 245 (+2)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 965 584-70-34

Написать сообщение

"Логос"
Агентство
На Авито с июля 2011

Контактное лицо
Ирина

Адрес
Татарстан, Зеленодольск, Засорина 22

Площадь: 237.2 м²

Адрес: Татарстан, Зеленодольск, Засорина 22 Посмотреть карту

Просторное, встроенное нежилое помещение на ул. Засорина. Состояние среднее. Помещение разделено на 7 отдельных комнат, которые имеют свой электрический счетчик, при входе в помещение установлен домофон, который проведен в каждую комнату. Можно сдавать комнаты отдельно. Помещение можно использовать под офис, склад производство. Чистая продажа.

Пожаловаться

Другие объявления агентства "Логос"

Продам офисное помещение, 82.5 м²



Объект –1 к таблице 12.9.2

27.11.2018 Офисное помещение, 14 м², 40 м², 54 м², 200 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объя...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Зеленодольск Найти

Все объявления в Зеленодольске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение, 14 м², 40 м², 54 м², 200 м²

300 ₽ в месяц за м²

Без залога

№ 1323294831, размещено 31 октября в 17:19 1565 (+3)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 919 631-97-33

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Игорь
Агентство
На Авито с сентября 2011
Завершено 138 объявлений

25 объявлений пользователя

Контактное лицо
Игорь

Адрес
Татарстан, Зеленодольск, ул Новостроительная, 2/4

Площадь: 14 м²

Адрес: Татарстан, Зеленодольск, ул Новостроительная, 2/4

Посмотреть карту

Помещение возможно использовать как под офис, так и под любой бизнес.

Отдельная входная группа.
Сделан ремонт.
Все необходимые коммуникации подведены.
Большая парковка.

Здание находится на первой линии, удобные подъездные пути.

Рассмотрим ваши предложения.

https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_14_m_40_m_54_m_200_m_1323294831 1/2

Объект –2 к таблице 12.9.2

27.11.2018 Помещение площадью 14 м2 - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте А...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Зеленодольск Найти

Все объявления в Зеленодольске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение Назад Следующее →

Помещение площадью 14 м2

5 600 ₽ в месяц

№ 1277974847, размещено 15 ноября в 14:14 219 (+2)

Залог 5 600 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку



8 905 039-09-89

Написать сообщение

Марсель
Агентство
На Авито с марта 2012
Завершено 5 объявлений

5 объявлений пользователя

Контактное лицо
Марсель

Адрес
Республика Татарстан, Зеленодольск, Октябрьская улица, 35

Площадь: 14 м²

Адрес: Республика Татарстан, Зеленодольск, Октябрьская улица, 35

Посмотреть карту

Помещение с отделкой.
На первой линии у дороги.
На втором этаже здания.
Коммуналка включена, кроме э/э!!!

Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_ploschadyu_14_m2_1277974847 1/2

27.11.2018 Офисное помещение, 15 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Ав...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Зеленодольск Найти

Все объявления в Зеленодольске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение, 15 м²

3 500 ₽ в месяц

Без залога

№ 734465652, размещено 14 ноября в 18:54 4482 (+2)

Добавить в избранное Добавить заметку

Площадь: 15 м²

Адрес: Татарстан, Зеленодольск, Гайдара ул, 16 Скрыть карту



Сдам офисные помещения 15 м2-3500

Пожаловаться

8 960 033-64-20

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Собственник
Арендодатель
На Авито с апреля 2013
Завершено 8 объявлений

7 объявлений пользователя

Адрес
Татарстан, Зеленодольск, Гайдара ул, 16

Похожие объявления


Помещение площа...
5 600 ₽/мес.


Офисное помещен...
4 200 ₽/мес.


Офисное помещен...
8 000 ₽/мес.


Офисное помещен...
8 500 ₽/мес.

27.11.2018 Офисное помещение, 18.9 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте А...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Зеленодольск Найти

Все объявления в Зеленодольске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение, 18.9 м²

12 285 ₽ в месяц

Без залога

№ 1201887837, размещено 5 ноября в 18:50 847 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 987 289-14-69

Написать сообщение
В сети

Регина
Арендодатель
На Авито с ноября 2011
Завершено 98 объявлений

5 объявлений пользователя

Адрес
Татарстан, Зеленодольск, ул Ленина, 59

Площадь: 18.9 м²; Класс здания: а

Адрес: Татарстан, Зеленодольск, ул Ленина, 59 Посмотреть карту

сдам офисное помещение 18,9кв.м. в торговом центре Семейный. Хороший ремонт, отличная проходимость, удобная парковка, рядом ГАИ, Сбербанк, Энергосбыт, паспортный стол. 650 р.кв.м. в стоимость включены все коммунальные услуги + уборка помещения. Кондиционер, пожарная и охранная сигнализация. Возможность подключения высокоскоростного интернета.

Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_18.9_m_1201887837 1/2

27.11.2018 Офисное помещение, 128 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте А...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Зеленодольск Найти

Все объявления в Зеленодольске / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение, 128 м²

300 ₽ в месяц за м²

Без залога

№ 1503300715, размещено 5 ноября в 08:13 171 (+3)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 905 310-57-10

Написать сообщение

ООО
Агентство
На Авито с ноября 2011
Завершено 14 объявлений

Контактное лицо
Виктор Иванович

Адрес
Зеленодольск, Рогачева ,18

Площадь: 128 м²

Адрес: Зеленодольск, Рогачева ,18 Посмотреть карту

Сдам в аренду офисные помещения общей площадью 128 кв.м на втором этаже двухэтажного здания ,расположенного по адресу: г.Зеленодольск ,ул.Рогачева,д.18.
Помещение состоит из 6 отдельных комнат ,возможна аренда по частям.

Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/zelenodolsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_128_m_1503300715 1/2

Объект –1 к таблице 12.9.3

05.12.2018 Офисное помещение - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Авито

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение

1 150 000 ₽

№ 845958299, размещено 3 декабря в 13:05 3769 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 958 620-80-17

Написать сообщение

Nailya
Агентство
На Авито с августа 2016
Завершено 10 объявлений

4 объявления пользователя

Адрес
Татарстан, Казань, ул.СИБИРСКИЙ ТРАКТ /Арбузова

Площадь: 17 м²; Класс здания: b

Адрес: Казань, ул.СИБИРСКИЙ ТРАКТ /Арбузова
Суконная слобода (5 км) Площадь Тукая (5.1 км)
Аметьево (5.6 км) Посмотреть карту

Продаю офис 17 м2-под офис, расположен на 1 этаже 5 этажного кирпичного дома , после проведённого евроремонта.В хорошем состоянии , документы готовы , помещение переведено в нежилой фонд.Продаю вместе с арендаторами как готовый бизнес.Срочная чистая продажа.

Пожаловаться

Похожие объявления

Объект –2 к таблице 12.9.3

05.12.2018 Офисное помещение, 56 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Ав...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение, 56 м²

3 000 000 ₽

№ 1422112249, размещено 15 ноября в 18:46 212 (+2)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 965 600-98-42

Написать сообщение

ИП Насырова О.В.
Агентство

Контактное лицо
Алсу

Адрес
Казань, м. Суконная слобода, Республика Татарстан, Каспийская улица, 33

Площадь: 56 м²

Адрес: Казань, м. Суконная слобода, Республика Татарстан, Каспийская улица, 33

Суконная слобода (5 км) Площадь Тукая (5.3 км)
Аметьево (5.3 км) Посмотреть карту

Продажа от физ.лица.

Помощь в получение ипотеки!

Помощь в использование мат капитала!

Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_56_m_1422112249 1/2

Объект –3 к таблице 12.9.3

05.12.2018 Офисное помещение, 163 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте А...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение, 163 м²

6 000 000 ₽

№ 1639484025, размещено сегодня в 09:48 612 (+18)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 917 297-13-12

Написать сообщение

Нэлла
Частное лицо
На Авито с августа 2018
Завершено 5 объявлений

9 объявлений пользователя

Адрес
Казань, м. Суконная слобода, Республика Татарстан, улица Журналистов, 6

Площадь: 163 м²

Адрес: Казань, м. Суконная слобода, Республика Татарстан, улица Журналистов, 6

Суконная слобода (4.6 км) Площадь Тукая (4.9 км)
Аметьево (5 км) Посмотреть карту

Офисное помещение на первом этаже жилого дома , с полноценным цокольным этажом. Качественный современный ремонт .

Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_163_m_1639484025 1/2

05.12.2018 Коммерческая недвижимость - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте А...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям | Казань | Станция метро | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее →

Коммерческая недвижимость

27 000 000 ₽

№ 1165889094, размещено 30 ноября в 14:44 1814 (+3)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 927 455-44-33

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Альберт
Частное лицо
На Авито с мая 2011
Завершено 32 объявления

3 объявления пользователя

Адрес
Республика Татарстан, Казань, м. Суконная слобода, проспект Победы, 220Б

Площадь: 274 м²

Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Суконная слобода, проспект Победы, 220Б

Суконная слобода (5.1 км) Аметьево (5.2 км) Горки (5.2 км)

Посмотреть карту

Здание с парковкой. На проспекте Победы. Под клинику, ресторан, офис, стоматологию, торговое здание и много под что подойдет.

Пожаловаться

Похожие объявления

Объект –5 к таблице 12.9.3

05.12.2018 Офисное помещение, 759.3 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте ...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение, 759.3 м²

23 160 000 ₽

№ 1546284965, размещено 21 ноября в 14:27 386 (+6)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 958 498-28-73

Написать сообщение
В сети

ПАО Банк "ФК Открытие"
Агентство
На Авито с сентября 2014

Контактное лицо
Юрий

Адрес
Казань, м. Суконная слобода, Республика Татарстан, 2-я Азинская улица, 3Б

Площадь: 759.3 м²

Адрес: Казань, м. Суконная слобода, Республика Татарстан, 2-я Азинская улица, 3Б

Суконная слобода (4.9 км) Аметьево (5 км) Горки (5 км)

Посмотреть карту

Продаются нежилые помещения общей площадью 378 кв. м. и 381,3 кв.м. на первом этаже многоквартирного жилого дома с отдельными входами. Для получения более подробной информации просьба обращаться по телефону.

Предложение не является публичной офертой

Пожаловаться

Другие объявления агентства ПАО Банк "ФК Открытие"

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_759.3_m_1546284965 1/2

05.12.2018 Продам помещение свободного назначения, 24000 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito —...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям | Казань | Станция метро | Найти

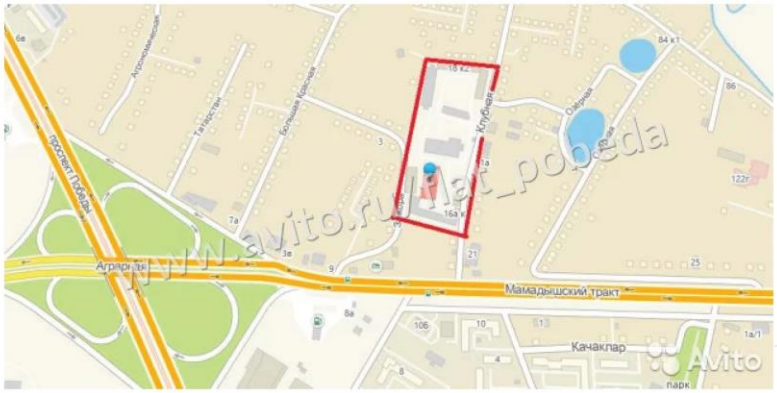
Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

Продам помещение свободного назначения, 24000 м²

280 000 000 ₽

№ 1519103455, размещено 24 ноября в 09:34 120 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 567-16-88

Написать сообщение
В сети

Агентство недвижимости «Флэт» - продажа
Агентство
На Авито с декабря 2014

Адрес
Татарстан, Казань, ул. Клубная (Малые Клыки) д.181

Площадь: 24000 м²

Адрес: Казань, ул. Клубная (Малые Клыки) д.181 Посмотреть карту

Советский район, ул. Клубная, 18 (Мамадышский Тракт)

ПРОДАЕТСЯ:

К продаже предлагается **инвестиционная площадка.** В составе: земельный участок общей площадью 23706 кв.м.

В настоящее время функционирует производственно-складская база, в составе 8 кирпичных оборудованных отоплением и всеми коммуникациями зданий общей.

Мамадышский Тракт является одним из самых важных транспортных артерий Казани, что дает возможность достаточно быстро выехать в различные части города. По Мамадышскому тракту ежедневно въезжают в город жители жилых

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_24000_m_1519103455 1/3

комплексов: «Светлая Долина», «Весна», «Царево Village», также частных секторов: «Константиновка», «Самосырово», «Званка», «Шигалеево» и т.д.

На данный момент зона участка коммунально-складская (КС)

Основные виды разрешенного использования:

— автозаправочные станции

— объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств

— производственные базы жилищно — эксплуатационных и коммунальных организаций

— торговые объекты: магазины оптовой торговли

— специализированные торговые объекты по продаже автомобилей

— предприятия общественного питания

— административные офисы

— а также различного рода таксопарки, депо, лаборатории, радиотехнические объекты и прочее!

Высокий потенциал перевода земельного участка под застройку многоэтажных, многоквартирных жилых домов!
Документы подготовлены к продаже, обременений, ограничений, «подводных камней» нет!!!

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ АН «ФЛЭТ» СМОТРИТЕ НИЖЕ!

Оформление:

— **бесплатное** полное юридическое сопровождение сделки

— ипотека (помощь в оформлении ипотеки) - **ставка от 9,2% годовых, более 15 банков-партнеров,**

— рассмотрение заявки от трёх дней

— **помощь в получении имущественного налогового вычета**

— покупка недвижимости за счёт средств материнского капитала (можно использовать в качестве первоначального взноса)

— военная ипотека (за счёт средств целевого жилищного займа)

— по условиям жилищного сертификата.

При покупке имущественного комплекса - **СЕРТИФИКАТ НА 50 000 РУБЛЕЙ** в гипермаркет мебели и товаров для дома **в ПОДАРОК!**

Звоните, call-центр работает без выходных с 08.00 до 22.00 – нам важен каждый Ваш звонок. Оперативный показ в любой день!

Пожаловаться

Другие объявления агентства Агентство недвижимости «Флэт» - продажа


Продам помещени...
42 000 000 ₽


Продам помещени...
6 000 000 ₽


Продам помещени...
4 650 000 ₽


Продам помещени...
2 200 000 ₽


Продам складское ...


Продам помещени...


Продам помещени...


Продам помещени...

Объект –1 к таблице 12.9.4

05.12.2018 Офисное помещение, 9.54 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте А...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение, 9.54 м²

№ 1082345879, размещено 19 ноября в 17:28 254 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку

506 ₽ в месяц за м²

Залог 506 ₽



8 843 221-57-80

Написать сообщение
В сети

Единая арендная система
Агентство
На Авито с августа 2015

Контактное лицо
Людмила

Адрес
Республика Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, Сибирский тракт, 34к013

Площадь: 9.5 м²; Класс здания: с

Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, Сибирский тракт, 34к013

Площадь Тукая (5.2 км) Суконная слобода (5.3 км)
Козья Слобода (5.4 км) Посмотреть карту

Сдается в аренду помещение на 3 мансардном этаже в здании по адресу: Сибирский тракт, 34к013.

Локация и транспортная доступность: отличные подъездные пути, крупная транспортная развязка "Сибирский Тракт-Арбузова", рядом несколько остановок общественного транспорта.

Окружение: развитая деловая инфраструктура, торговые объекты (ТЦ "Алтын-Т", "БигЗур", Мегга Мебель"), рынки, административные здания, офисные комплексы, головной офис компании ICL.

Трафик: Высокий пешеходный и транспортный трафик.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_9.54_m_1082345879 1/2

Инженерные коммуникации: все.

Отделка помещений: евроотделка.

Оснащение: имеется кафе на первом этаже, выделенные санузлы, парковка.

Собственник.

ДЕЙСТВУЕТ АКЦИЯ!!!

С 01.11.2018 г. по 31.12.2018 г. "Два месяца аренды по цене одного".

Пожаловаться

Другие объявления агентства Единая арендная система


Офисное помещен...
22 000 ₽/мес.


Магазин 54 м²
32 400 ₽/мес.


Офисное помещен...
4 500 ₽/мес.


Офисное помещен...
5 500 ₽/мес.


Офисное помещен...
450 ₽/мес.


Офисное помещен...
10 000 ₽/мес.


Офисное помещен...
11 345 ₽/мес.


Офисное помещен...
11 700 ₽/мес.

Ещё объявления

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера **Мобильное приложение**

© Авито — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением.
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

Объект –2 к таблице 12.9.4

05.12.2018 Офисное помещение, 15 м², 30 м2, 150 м2, 100 м2 - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — О...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение, 15 м², 30 м2, 150 м2, 100 м2

350 ₽ в месяц за м²

Залог 350 ₽

№ 569848096, размещено 7 ноября в 13:23 4989 (+6)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 987 400-45-66

Написать сообщение

Юлия
Агентство
На Авито с апреля 2012
Завершено 22 объявления

3 объявления пользователя

Адрес
Татарстан, Казань, сибирский тракт, 34, корпус 12

Площадь: 15 м²

Адрес: Казань, сибирский тракт, 34, корпус 12
Суконная слобода (5.2 км) Площадь Тукая (5.2 км)
Козья Слобода (5.7 км) Посмотреть карту

Собственник сдает офисные помещения площадью 15,30,50,150 кв.м. стоимостью от 350 -500 руб за кв.м. Круглосуточный доступ. Телефон, интернет. В помещениях отличный ремонт, кондиционер. Имеется круглосуточная охрана.Коммунальные услуги включены в стоимость аренды!!!

Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_15_m_30_m2_150_m2_100_m2_569848096 1/2

Объект –3 к таблице 12.9.4

05.12.2018 Офисное помещение, 15 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Ав...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение, 15 м²

№ 1540559416, размещено 30 ноября в 09:37 1536 (+3)

500 ₽ в месяц за м²

Без залога

Добавить в избранное Добавить заметку



8 917 259-14-97

Написать сообщение

Александр
Арендодатель
На Авито с июля 2014
Завершено 2 объявления

Адрес
Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, улица Халитова, 4

Площадь: 15 м²

Адрес: Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, улица Халитова, 4
Площадь Тукая (5.5 км) Суконная слобода (5.5 км)
Козья Слобода (5.7 км) Посмотреть карту

Аренда. Все подробности по телефону.

Пожаловаться

Похожие объявления






https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_15_m_1540559416 1/2

05.12.2018 Сдам офисное помещение, 46.1 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на с...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение Назад Следующее →

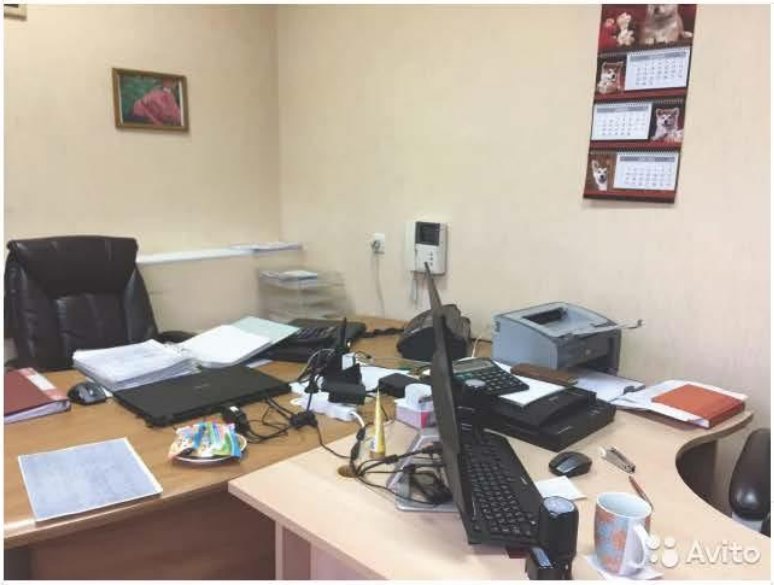
Сдам офисное помещение, 46.1 м²

27 660 ₽ в месяц

Без залога, без комиссии

№ 1634414030, размещено 1 декабря в 10:38 226 (+2)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 245-49-13

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Группа компаний "Аренда-сервис Казань"
Агентство
На Авито с декабря 2012

Контактное лицо
АСК НЕДВИЖИМОСТЬ

Адрес
Татарстан, Казань, улица Журналистов, 46А

Площадь: 46.1 м²

Адрес: Казань, улица Журналистов, 46А Посмотреть карту

Сдается офисное помещение по адресу Журналистов 46А. В отличном состоянии.
В помещении:
— Телефон
— Интернет
— Электричество
— Мебель
— Отопление
— Охрана
— Проведено водоснабжение
— Запасной вход
— Доступ 24 часа
— Есть возможность повесить вывеску
— Кондиционер

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_ofisnoe_pomeschenie_46.1_m_1634414030 1/2

— Приточно/вытяжная вентиляция
— Имеется разгруз-погрузочная зона.
Коммунальные платежи входят в стоимость.
Возле объекта имеется бесплатная парковка.
Общее количество машиномест – 10 шт.
Высота потолка – 3,5 м.
Помещение имеет общий вход.
Располагается на первой линии от дороги.
Высокий автомобильный и высокий пешеходный трафик.
Также помещение подойдет под – Пункт выдачи заказов, Турагентство, Медцентр, Учебный центр, Детский центр, Химчистка, Фотостудию, Студию звукозаписи,
Помещение на планировке — №3.

Пожаловаться

Другие объявления агентства Группа компаний "Аренда-сервис Казань"


Сдам офисное пом...
180 000 ₽/мес.


Сдам складское по...
31 500 ₽/мес.


Торговое помещен...
495 608 ₽/мес.


Сдам офисное пом...
27 280 ₽/мес.


Сдам офисное пом...
30 000 ₽/мес.


Сдам офисное пом...
30 120 ₽/мес.


Сдам офисное пом...
23 807 ₽/мес.


Сдам офисное пом...
22 800 ₽/мес.

Ещё объявления

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера **Мобильное приложение**

© Авито — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением.
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

05.12.2018 Офис 60 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Авито

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям | Казань | Станция метро | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офис 60 м²

39 000 ₽ в месяц

Залог не указан

№ 1051864819, размещено 22 ноября в 11:42 226 (+8)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 202-20-77

Написать сообщение

Агентство регионального развития
Агентство
На Авито с сентября 2013

Контактное лицо
APP Казань

Адрес
Татарстан, Казань, Журналистов

Площадь: 60 м²

Адрес: Казань, Журналистов Посмотреть карту

Сдается офисное помещение в бизнес центре по улице Журналистов.
Офис находится в Советском районе города Казани. Очень выгодное расположение: отличные подъездные пути,
Высокий пешеходный и транспортный трафик.
В помещении выполнен качественный ремонт.
Имеется управляющая компания объекта.
Круглосуточная охрана.
Возможно расширить арендуемую площадь по просьбе клиента.

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:
Вельма Евгений - консультант .

"Агентство регионального развития".
Вся коммерческая недвижимость Казани.
От собственника. Без комиссии.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_60_m_1051864819 1/2

Объект –6 к таблице 12.9.4

05.12.2018 Офисное помещение, 69.3 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте А...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение, 69.3 м²

24 255 ₽ в месяц

№ 1138816190, размещено 29 ноября в 10:32 259 (+3)

Залог 24 255 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку



8 967 370-33-82

Написать сообщение

КОНСТАНТА
Агентство

Контактное лицо
Николай

Адрес
Республика Татарстан, Казань, м. Суконная слобода, улица Журналистов, 46Ак1

Площадь: 69.3 м²

Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Суконная слобода, улица Журналистов, 46Ак1

Суконная слобода (5.5 км) Площадь Тукая (5.6 км)
Аметьево (6 км) Посмотреть карту

Сдаю офисное помещение, площадью 69.3 кв.м., по ул. Журналистов , 46А, помещение расположено на третьем этаже, цена 350 руб./кв.м/мес. плюс коммунальные платежи. Рядом ул. Сибирский тракт , Арбузова , Халитова .

Пожаловаться

Другие объявления агентства КОНСТАНТА

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_69.3_m_1138816190 1/2

Объект –7 к таблице 12.9.4

05.12.2018 Офисное помещение, 108 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте А...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение, 108 м²

500 ₽ в месяц за м²

№ 1298402558, размещено 3 декабря в 09:30 816 (+2)

Залог 500 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку



8 900 325-43-84

Глеб
Арендодатель
На Авито с марта 2018
Завершено 4 объявления

2 объявления пользователя

Адрес
Республика Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, Сибирский тракт, 34А

Площадь: 108 м²

Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, Сибирский тракт, 34А

Площадь Тукая (5.1 км) Суконная слобода (5.2 км)
Козья Слобода (5.3 км) Посмотреть карту

Сдаем офисное помещение в Советском районе г. Казани по ул. Сибирский Тракт. Помещение находится на 4 этаже нежилого здания. Свет, тепло. В помещении выполнен ремонт. В арендную плату включены коммунальные услуги. Краткоскрочные договоры аренды. Высокая транспортная доступность. Нет проблем с парковкой. Без посредников и комиссий.

Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_108_m_1298402558 1/2

Объект –8 к таблице 12.9.4

05.12.2018 Офис 164 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Авито

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офис 164 м²

№ 1090939366, размещено 23 ноября в 09:49 2225 (+7)

Добавить в избранное Добавить заметку

500 ₽ в месяц за м²

Залог 500 ₽



8 843 221-58-47

Написать сообщение
В сети

Единая арендная система
Агентство
На Авито с августа 2015

Контактное лицо
Людмила

Адрес
Татарстан, Казань, Сибирский тракт, 34, к.4

Площадь: 164 м²

Адрес: Казань, Сибирский тракт, 34, к.4
Площадь Тукая (5.1 км) Суконная слобода (5.2 км)
Козья Слобода (5.4 км) Посмотреть карту

Сдается в аренду блок офисных помещений общей площадью 164 кв.м. на третьем этаже офисного здания по адресу Сибирский тракт, 34, корпус 4. Площадь комнат: от 8 до 40 кв.м.

Локация и транспортная доступность: вторая линия Проспекта Победы (Советский район Казани). Очень выгодное расположение: отличные подъездные пути, рядом крупная транспортная развязка "Сибирский Тракт-Арбузова", собственная большая парковка для сотрудников. Отличная транспортная доступность: рядом остановка общественного транспорта и ж/д станция.

Окружение: торговые объекты (ТЦ "Алтын-Т", "БигЗур", Мегга Мебель"), рынки, административные здания, офисные комплексы, головной офис

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_164_m_1090939366 1/2

компании ICL.

Трафик: интенсивный пешеходный и автомобильный трафик.

Коммуникации: все инженерные сети и коммунальное хозяйство в хорошем состоянии.

Отделка помещений: евроотделка.

Оснащение: есть помещение под кухню, выделенный санузел.

Возможно расширение арендуемой площади по запросу Собственник.

ДЕЙСТВУЕТ АКЦИЯ!!!

С 01.11.2018 г. по 31.12.2018 г. "Два месяца аренды по цене одного".

Пожаловаться

Другие объявления агентства Единая арендная система



Офис 166 м²
83 000 ₽/мес.



Офис 42 м²
21 000 ₽/мес.



Офис 238.9 м²
66 892 ₽/мес.



Офис 18 м²
9 900 ₽/мес.



Офис 14 м²
7 700 ₽/мес.



Офис 110 м²
44 000 ₽/мес.



Офис 150 м²
42 000 ₽/мес.



Офис 227 м²
124 850 ₽/мес.

Ещё объявления

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера **Мобильное приложение**

© Авито — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением.
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

05.12.2018 Офис 166 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Авито

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офис 166 м²

№ 620189611, размещено 23 ноября в 13:36 3139 (+8)

Добавить в избранное Добавить заметку

500 ₽ в месяц за м²

Залог 500 ₽



8 843 221-58-47

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Единая арендная система
Агентство
На Авито с августа 2015

Адрес
Татарстан, Казань, Сибирский Тракт, д.34, корпус 5-11

Площадь: 166 м²

Адрес: Казань, Сибирский Тракт, д.34, корпус 5-11
Площадь Тукая (5 км) Суконная слобода (5.1 км)
Козья Слобода (5.3 км) Посмотреть карту

Офис располагается на втором этаже крупного Бизнес центра, который находится на пересечении улиц Сибирский тракт и Арбузова. Офис состоит из 7 комнат. Окна выходят на ул. Сибирский Тракт. Имеется бесплатная парковка на 500 м/м.

Локация и транспортная доступность: первая линия ул. Сибирский тракт (Советский район Казани). Очень выгодное расположение: отличные подъездные пути, рядом крупная транспортная развязка, в шаговой доступности остановки общественного транспорта и железнодорожная станция "о.п. Компрессорный".

Окружение: торговые объекты (ТЦ "Алтын-Т", "БигЗур", Мегга Мебель"), рынки, административные здания, офисные комплексы, головной офис

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_166_m_620189611 1/2

компании ICL.

Трафик: интенсивный пешеходный и автомобильный трафик.

Коммуникации: все инженерные сети и коммунальное хозяйство в хорошем состоянии.

Отделка помещений: во всех помещениях выполнен ремонт.

Аренда 450 руб./кв.м. в месяц.

Собственник.

ДЕЙСТВУЕТ АКЦИЯ!!!

С 01.11.2018 г. по 31.12.2018 г. "Два месяца аренды по цене одного".

Пожаловаться

Другие объявления агентства Единая арендная система



Офис 164 м²
82 000 ₽/мес.



Офис 42 м²
21 000 ₽/мес.



Офис 238.9 м²
66 892 ₽/мес.



Офис 18 м²
9 900 ₽/мес.



Офис 14 м²
7 700 ₽/мес.



Офис 110 м²
44 000 ₽/мес.



Офис 150 м²
42 000 ₽/мес.



Офис 227 м²
124 850 ₽/мес.

Ещё объявления

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера **Мобильное приложение**

© Авито — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением.
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

05.12.2018 Офисное помещение, 180 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте А...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение, 180 м²

1 100 ₽ в месяц за м²

№ 620153071, размещено 14 ноября в 16:58 2790 (+4)

Залог 1 100 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 221-58-47

Написать сообщение
В сети

Единая арендная система
Агентство
На Авито с августа 2015

Адрес
Татарстан, Казань, ул. Сибирский Тракт, д.34, к 5

Площадь: 180 м²

Адрес: Казань, ул. Сибирский Тракт, д.34, к 5
Площадь Тукая (5 км) Суконная слобода (5.1 км)
Козья Слобода (5.3 км) Посмотреть карту

Помещение расположено на первом этаже здания бизнес-центра по адресу ул. Сибирский тракт, 34 корпус 5, с большой парковкой (перед зданием и во дворе) и круглосуточной охраной. Помещение приспособлено под отделение банка.

Локация и транспортная доступность: Первая линия ул. Сибирский тракт Советского района Казани. Очень выгодное расположение: отличные подъездные пути, транспортная развязка "Сибирский Тракт-Арбузова", собственная большая парковка для сотрудников, рядом несколько остановок общественного транспорта.

Окружение: развитая деловая инфраструктура, торговые объекты (ТЦ "Алтын-Т", "БигЗур", Мегга Мебель"), рынки, административные здания,

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_180_m_620153071 1/2

офисные комплексы, головной офис компании ICL.

Трафик: Высокий пешеходный и транспортный трафик.

Инженерные коммуникации: все.

Отделка помещений: выполнен качественный ремонт.

Оснащение: собственный санузел, система вентиляции/кондиционирования. Возможность размещения рекламы на фасаде.

Арендная ставка 1100 руб./кв.м. + коммунальные услуги по счетчикам.

Есть альтернативный вариант с аналогичными характеристиками, площадью 158 квадратных метров. Собственник.

Пожаловаться

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера **Мобильное приложение**

© Авито — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением.
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

05.12.2018 Офисное помещение, 430 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте А...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение, 430 м²

№ 620154517, размещено 12 ноября в 13:32 2888 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку

600 ₽ в месяц за м²

Залог 600 ₽



8 843 221-58-47

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Единая арендная система
Агентство
На Авито с августа 2015

Адрес
Республика Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, Сибирский тракт, 34к1

Площадь: 430 м²

Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, Сибирский тракт, 34к1

Площадь Тукая (5.2 км) Суконная слобода (5.4 км)
Козья Слобода (5.4 км) Посмотреть карту

Помещение расположено на втором этаже здания ТЦ "Мегга мебель" по адресу ул. Сибирский тракт, 34 корпус 1, с отдельным входом и большой парковкой.

Локация и транспортная доступность: Первая линия ул. Сибирский тракт Советского района Казани. Очень выгодное расположение: отличные подъездные пути, рядом крупная транспортная развязка "Сибирский Тракт-Арбузова", собственная большая парковка для сотрудников. Удобная транспортная развязка (остановки общественного транспорта, ж/д платформа для пригородных поездов).

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_430_m_620154517 1/2

Окружение: развитая деловая инфраструктура, торговые объекты (ТЦ "Алтын-Т", "БигЗур", Мегга Мебель"), рынки, административные здания, офисные комплексы, головной офис компании ICL.

Трафик: Высокий пешеходный и транспортный трафик.

Инженерные коммуникации: все.

Отделка помещений: выполнен качественный ремонт.

Оснащение: помещение оснащено системой ОПС, есть свои санузлы, интернет/телефония.

Собственник.

Пожаловаться

Другие объявления агентства Единая арендная система


Офисное помещен...
22 000 ₽/мес.


Офисное помещен...
306 251 ₽/мес.


Офисное помещен...
198 000 ₽/мес.


Офисное помещен...
160 200 ₽/мес.


Офисное помещен...
259 200 ₽/мес.


Офисное помещен...
250 000 ₽/мес.


Офисное помещен...
266 219 ₽/мес.


Офисное помещен...
135 000 ₽/мес.

Ещё объявления

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера **Мобильное приложение**

© Авито — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением.
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

Объект –1 к таблице 12.9.5

05.12.2018 Продам складское помещение, 283.3 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления ...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям | Казань | Станция метро | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Складское помещение Назад Следующее →

Продам складское помещение, 283.3 м²

7 500 000 ₽

№ 1237688466, размещено 18 ноября в 16:42 512 (+2)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 567-16-88

Написать сообщение
В сети

Агентство недвижимости «Флэт» - продажа
Агентство
На Авито с декабря 2014

Адрес
Татарстан, Казань, ул. Космонавтов д.39б

Площадь: 283.3 м²

Адрес: Казань, ул. Космонавтов д.39б Посмотреть карту

Продается на ул. Космонавтов 39Б в самом сердце жилого массива. помещение общей площадью 283,30 кв.м. Имеется 1 центральный вход. Во дворе есть много машиномест. Помещение состоит из нескольких комнат и сан.узла. Проведено отопление, свет, водоснабжение. Отличный вариант для комплекса бизнесов, таких как Салоны красоты, Офисы, Магазины для товаров домашнего использования. Рядом Советская площадь, ул. Николая Ершова и др. Звоните! Оперативно организуем показ!
ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ АН «ФЛЭТ» СМОТРИТЕ НИЖЕ!

Оформление:

— **бесплатное** полное юридическое сопровождение сделки

— ипотека (помощь в оформлении ипотеки) - **ставка от 9,2% годовых, более 15 банков-партнеров,**

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_283.3_m_1237688466 1/2

— рассмотрение заявки от трёх дней

— **помощь в получении имущественного налогового вычета**

— покупка недвижимости за счёт средств материнского капитала (можно использовать в качестве первоначального взноса)

— военная ипотека (за счёт средств целевого жилищного займа)

— по условиям жилищного сертификата.

При покупке - **СЕРТИФИКАТ НА 50 000 РУБЛЕЙ** в гипермаркет мебели и товаров для дома **в ПОДАРОК!**

Звоните, call-центр работает без выходных с 08.00 до 22.00 – нам важен каждый Ваш звонок. Оперативный показ в любой день!

Пожаловаться

Другие объявления агентства Агентство недвижимости «Флэт» - продажа


Продам помещени...
6 000 000 ₽


Продам помещени...
42 000 000 ₽


Продам складское ...
790 000 ₽


Продам складское ...
100 000 000 ₽


Продам помещени...
7 500 000 ₽


Продам помещени...
7 600 000 ₽


Продам помещени...
7 000 000 ₽


Продам офисное п...
8 000 000 ₽

Ещё объявления

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера **Мобильное приложение**

© Авито — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением.
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

Объект –2 к таблице 12.9.5

05.12.2018 Продам складское помещение, 546.68 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявлени...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Складское помещение Назад Следующее →

Продам складское помещение, 546.68 м²

15 600 000 ₽

№ 1608494719, размещено 16 ноября в 15:13 1136 (+3)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 927 477-55-49

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Альтера
Агентство
На Авито с ноября 2012

Контактное лицо
Руслан Миннекиев

Адрес
Татарстан, Казань, Сибирский тракт, 34

Площадь: 546.7 м²

Адрес: Казань, Сибирский тракт, 34 Посмотреть карту

Продам производственно-складское помещение на ул. Сибирский тракт, д.34.

Первый этаж производственного корпуса. В здании есть все коммуникации, потолки 9 м., заезды для автотранспорта.

Площадь помещения 546,7 кв.м.

Пожаловаться

Другие объявления агентства Альтера

Объект –3 к таблице 12.9.5

05.12.2018 Складское помещение, 700 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте ...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Складское помещение Назад Следующее →

Складское помещение, 700 м²

55 000 000 ₽

№ 529535560, размещено 3 декабря в 16:58 1159 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 937 772-68-77

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Агенство
Агентство
На Авито с января 2015
Завершено 4 объявления

4 объявления пользователя

Контактное лицо
продавец

Адрес
Татарстан, Казань, ул.Журналистов дом 62

Площадь: 700 м²

Адрес: Казань, ул.Журналистов дом 62
Козья Слобода (6.3 км) Площадь Тукая (6.7 км)
Кремлёвская (6.9 км) Посмотреть карту

Продается база и 1 гектар земли.Ж/Д ветки на границе участка,хоз. постройки,свет,вода,газ.Один собственник!!!Торг уместен.Возможно продажа по частям.Выгодные предложения тоже рассматриваем!!!

Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_700_m_529535560 1/2

Объект –4 к таблице 12.9.5

05.12.2018 Склад 2200 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Авито

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям | Казань | Станция метро | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Складское помещение Назад Следующее →

Склад 2200 м²

16 500 000 ₽

№ 1389465981, размещено 15 ноября в 12:16 631 (+2)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 202-20-77

Написать сообщение
В сети

Агентство регионального развития
Агентство
На Авито с сентября 2013

Контактное лицо
APP Казань

Адрес
Татарстан, Казань, Журналистов

Площадь: 2200 м²

Адрес: Казань, Журналистов Посмотреть карту

Продаются складские помещения и земельный участок в Советском районе по ул. Журналистов.
Участок расположен рядом с торгово-офисным центром, рядом Рынок строительных материалов, Вьетнамский рынок.
Общая площадь земельного участка: 36,23 соток.
На территории расположены складские комплексы 1839 м2 и 370 м2.
В данный момент склады сданы в аренду, возможно рассмотреть как покупку готового бизнеса.
Рядом остановки общественного транспорта, большая парковка, ул. Сибирский тракт, Поперечно - Ноксинская, 2-я Азинская, Мамадышский тракт

Звоните! Ответим на все интересующие вопросы, покажем в удобное для Вас время! Ваш персональный консультант по коммерческой недвижимости, Диляра

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_2200_m_1389465981 1/2

Объект –5 к таблице 12.9.5

05.12.2018 Складской комплекс с ж/д 3137 кв.м - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на с...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям | Казань | Станция метро | Найти

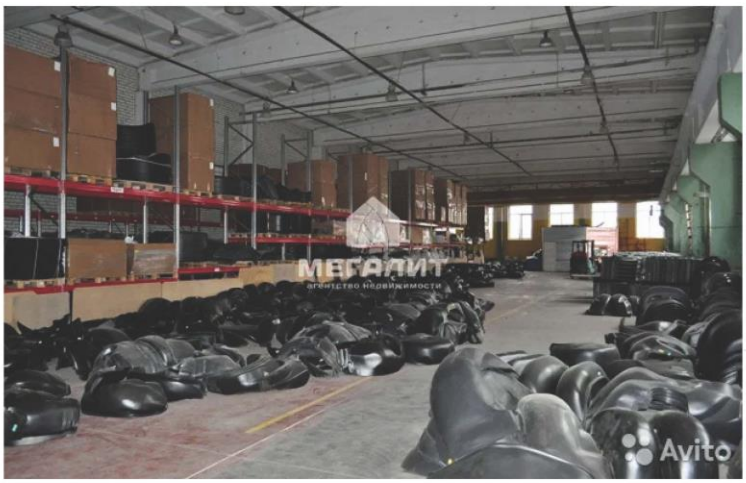
Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Складское помещение Назад Следующее →

Складской комплекс с ж/д 3137 кв.м

160 000 000 ₽

№ 848861728, размещено 6 ноября в 11:09 4282 (+7)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 221-67-89

«МЕГАЛИТ», агентство недвижимости.
Агентство
На Авито с мая 2011

Контактное лицо
Служба входящих звонков

Адрес
Татарстан, Казань, ул. Халитова д.15, заезд и с Южной трассы

Площадь: 3137 м²

Адрес: Казань, ул. Халитова д.15, заезд и с Южной трассы

Посмотреть карту

Продается офисно-складской комплекс с ж/д веткой в 1 км от южной трассы, по ул. Халитова д.15 Советского района г.Казани.

Офисно-складской комплекс расположен на земельном участке 12 867 кв.м. и включает в себя:

Склад №1 – двухэтажное отапливаемое здание общей площадью 2 388 кв.м., в котором два складских помещения по 860 кв.м. и 828 кв.м., офисная часть в два этажа, общей площадью 700 кв.м., здесь же газовая котельная мощностью 320 кВ и другие вспомогательные помещения.
Ограждающие стены здания из силикатного кирпича толщиной 420 мм, два пролета по 18 м, длиной 46 м., внутри пролетов имеются кран-балки грузоподъемностью 5 тонн. В каждый пролет отдельный въезд с

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_s_zhd_3137_kv.m_848861728 1/2

автоматическими воротами. Полы бетонные, шлифованные с максимальной нагрузкой 5 тонн/кв.м. В офисных помещениях выполнен евроремонт.

Склад №2 – отдельно стоящее отапливаемое здание общей площадью 749 кв.м. В нем расположены три отдельных склада и встроенная ТП 160 кВт. Полы бетонные, шлифованные с максимальной нагрузкой 5 тонн/кв.м.

Склад №3 – пристроенное не отапливаемое помещение к складу №1, размером 31х5 метров, площадью 155 кв.м.

Склад №4 – пристроенное помещение размером 9х13 метров, площадью 117 кв.м.

Железнодорожная ветка – протяженностью 770 м. Погрузочная рампа (эстакада) длиной 32 метра для разгрузки и погрузки вагонов.

Козловой кран К30-32, грузоподъемностью 30 тонн с пролетом 32 метра, с длиной подкрановых путей 60 метров.
Подкрановая площадка для складирования материалов площадью 1 800 кв.м.

Помещение для хранения железнодорожных инструментов (домик железнодорожника).

Помещение для работников охраны – отдельно стоящее 2-х этажное здание. Подведены охранная и пожарная сигнализация. Ведется круглосуточное видеонаблюдение.
Территория огорожена железобетонным забором.
На территорию подведено:
Электричество мощностью 160 кВт.
Газ среднего давления с ГРП.
Водопровод и канализация подключены к городским сетям. Имеется резервная водяная скважина.
Все выше перечисленное - в отличном состоянии.

Выгодность - в удобстве доставки тяжелой/габаритной продукции, оборудования, строительной техники и т.п. ж/д транспортом из других регионов России, Китая практически в центр города, в простоте разгрузки/ складирования/манипулирования и дальнейшей оперативной транспортировки в любой район Казани. С такой же легкостью, будучи владельцем данного складского комплекса, вы сможете организовать и обратный процесс по отправке товаров в другие регионы РФ.

В данный момент все помещения заняты арендаторами.

Стоимость продажи: 160 млн.руб. (возможен обмен, торг)

Подробнее: артикул объекта 1659 на сайте компании.

Пожаловаться

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера **Мобильное приложение**

© Авито — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением.
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

Объект –6 к таблице 12.9.5

05.12.2018 Продам складское помещение, 3302.1 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявлени...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Складское помещение Назад Следующее →

Продам складское помещение, 3302.1 м² 28 000 000 ₽

№ 1160476090, размещено 30 ноября в 11:30 2416 (+3)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 245-49-13

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Группа компаний "Аренда-сервис Казань"
Агентство
На Авито с декабря 2012

Контактное лицо
АСК НЕДВИЖИМОСТЬ

Адрес
Татарстан, Казань, улица Односторонка Ноксинская, 2

Площадь: 3302.1 м²

Адрес: Казань, улица Односторонка Ноксинская, 2 Посмотреть карту

Продается производственная база на ул. Односторонка Ноксинская: отапливаемый гаражный комплекс площадью 1230 кв.м. с высокими воротами и потолками; теплый склад; ангар с возможностью использования под производство и складское хранение площадью 1415,2 кв.м.; холодный склад площадью 377,8 кв.м.; офисные помещения. Полы ровные, бетон. Есть бытовые помещения, сан.узел и возможность организации душевой. На территории своя котельная, территория охраняемая. Подъездные пути и территория базы заасфальтированы.
База расположена в Советском районе г.Казани. Удобное транспортное расположение и заезд, близко к трассе М7.
Готовый арендный бизнес с загрузкой на 30%.
Хорошая возможность использования под столярный цех, обработку дерева и/или металла, автосервис и другие виды деятельности.
ХОРОШИЙ ТОРГ!

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_skladskoe_pomeschenie_3302.1_m_1160476090 1/2

Объект –1 к таблице 12.9.6

05.12.2018 Складское помещение, 5 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Ав...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям | Казань | Станция метро | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещение Назад Следующее →

Складское помещение, 5 м²

№ 1401606125, размещено 1 декабря в 18:05 86 (+3)

Добавить в избранное Добавить заметку

1 244 ₽ в месяц

Залог 1 244 ₽

Площадь: 5 м²; Класс здания: d

Адрес: Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, Сибирский тракт, 34

Площадь Тукая (4.9 км) Суконная слобода (5 км)

Козья Слобода (5.3 км) Скрыть карту



Не дорогие помещения находятся на 2 и 3 этажах производственного здания. Можно использовать под офис, но также подходит для мелкого производства и небольших складов. Помещения от 4 до 87 кв.м. Требуется косметический ремонт. Есть телефония.

Пожаловаться

8 965 611-49-67

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Гульшат
Агентство
На Авито с июля 2015
Завершено 194 объявления

28 объявлений пользователя

Контактное лицо
Гульшат

Адрес
Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, Сибирский тракт, 34

Похожие объявления


Складское помеще...

Складское помеще...

Складское помеще...


Складское помеще...

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_5_m_1401606125 1/2

05.12.2018 Теплый склад по ул Журналистов, 27 - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на ...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям | Казань | Станция метро | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещение Назад Следующее →

Теплый склад по ул Журналистов, 27

276 500 ₽ в месяц

Без залога, без комиссии

№ 1314484767, размещено 27 ноября в 15:36 91 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 212-20-12

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Бюро Правовых Услуг "Недвижимость и Закон"
Агентство
На Авито с ноября 2013

Контактное лицо
Недвижимость и Закон

Адрес
Татарстан, Казань, Журналистов ул, 27

Площадь: 700 м²

Адрес: Казань, Журналистов ул, 27 Посмотреть карту

Сдается складское помещение на ул. Журналистов, 27.
Находится на территории охраняемой базы.
Первая линия.
Район деловой и торговой активности, близость к трассе М 7.
Удобная транспортная развязка. Рядом ул. Халитова, Арбузова, Ямашева.
Остановки общественного транспорта.
Склад теплый :
455 м - по 395 руб/м
Склад термос :
240 м - 380 руб/м
Есть офисные помещения.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/teplyy_sklad_po_ul_zhurnalistov_27_1314484767 1/2

Объект –3 к таблице 12.9.6

05.12.2018 Склад 636 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Авито

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям | Казань | Станция метро | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещение Назад Следующее →

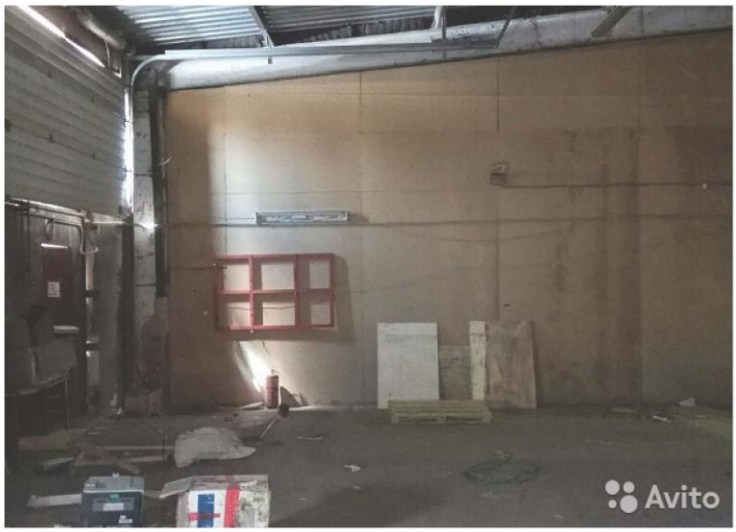
Склад 636 м²

№ 1235898567, размещено 12 ноября в 09:31 585 (+2)

Добавить в избранное Добавить заметку

190 800 ₽ в месяц

Залог не указан



8 843 202-20-77

Написать сообщение

Агентство регионального развития

Агентство

На Авито с сентября 2013

Контактное лицо

АРР Казань

Адрес

Татарстан, Казань, ул Журналистов, д. 54.

Площадь: 636 м²

Адрес: Казань, ул Журналистов, д. 54. Посмотреть карту

Сдаётся Холодно складское помещение площадью 636 кв.м. по ул. Журналистов. Помещение на 1-ом этаже. Высота потолков - 8 м. Просторные ворота с высотой 4,5 м. и 2,5 метра. Полы бетонные. Охраняемая территория базы , парковка. Имеются удобные подъездные пути с М7 и на (БКК). Арендная ставка 300р. за кв. коммуналка отдельно. Звоните! Покажем в удобное для Вас время.

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Айрат Фаттахов - консультант по направлению "торговая недвижимость".

Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_636_m_1235898567 1/2

05.12.2018 Свободного назначения 800 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте ...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям | Казань | Станция метро | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

Свободного назначения 800 м²

№ 1390866747, размещено 7 ноября в 16:52 654 (+3)

Добавить в избранное Добавить заметку

800 000 ₽ в месяц

Залог не указан



8 843 202-20-77

Написать сообщение
В сети

Агентство регионального развития
Агентство
На Авито с сентября 2013

Контактное лицо
APP Казань

Адрес
Татарстан, Казань, Журналистов

Площадь: 800 м²

Адрес: Казань, Журналистов Посмотреть карту

Здание находится на пересечении ул.Журналистов и Сибирский Тракт. На 1 линии.Удачное месторасположение.Есть место для погрузки как крупно,так и мелко габаритного груза.Помещение оснащено электричеством,водоснабжением,центральной канализацией,центральным отоплением,телефонией и интернетом.Круглосуточная охрана.
Витражное остекление окон.
Высота потолков 3.40 м.
По желанию арендатора собственник сделает ремонт и перепланировку.Рядом Автосалоны,автомойки, автосервисы. Большой транспортный и пешеходный трафик.Идеально подходит под магазин продуктов, стройматериалов,мебели,под авто и мото-технику,под различную деятельность,связанную с транспортом,а также с сфере общепита.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_800_m_1390866747 1/2

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному консультанту: Гульнара -консультант по коммерческой недвижимости.От собственника.Без комиссии.

Пожаловаться

Похожие объявления


Свободного назнач...
900 000 ₽/мес.


Свободного назнач...
1 017 000 ₽/мес.


Помещение свобо...
3 740 000 ₽/мес.


Свободного назнач...
192 000 ₽/мес.


Свободного назнач...
192 000 ₽/мес.


Свободного назнач...
189 600 ₽/мес.


Помещение свобо...
180 000 ₽/мес.


Сдам помещение с...
1 700 000 ₽/мес.

Ещё объявления

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера **Мобильное приложение**

© Авито — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением.
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

Объект –5 к таблице 12.9.6

05.12.2018 Производственное помещение, 900 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления н...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Производственное помещение Назад Следующее →

Производственное помещение, 900 м²

225 000 ₽ в месяц

№ 1008024996, размещено сегодня в 08:04 3329 (+37)

Залог 225 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку



8 987 213-46-26

Написать сообщение

Альбина
Агентство
На Авито с февраля 2016
Завершено 36 объявлений

10 объявлений пользователя

Контактное лицо
Лиля

Адрес
Татарстан, Казань, ул Халитова, 8

Площадь: 900 м²

Адрес: Казань, ул Халитова, 8
Суконная слобода (5.7 км) Площадь Тукая (5.8 км)
Аметьево (6.2 км) Посмотреть карту

Сдается в аренду помещение площадью 900 кв.м. под производство или склад по адресу ул.Халитова д.8. Помещение отапливаемое, полы ровные, высокие потолки, хорошие подъездные пути. Территория объекта охраняемая. Цена за 1 кв.м. 250 рублей. Отдельно от арендной платы оплачивается э/э.

Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_900_m_1008024996 1/2

05.12.2018 Склад 1000 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Авито

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям | Казань | Станция метро | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Складское помещение Назад Следующее →

Склад 1000 м²

250 000 ₽ в месяц

Залог не указан

№ 1265328034, размещено 9 ноября в 11:27 209 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 202-20-77

Написать сообщение

Агентство регионального развития APP
Агентство
На Авито с сентября 2013

Контактное лицо
APP Казань

Адрес
Татарстан, Казань, 1-я Владимирская

Площадь: 1000 м²

Адрес: Казань, 1-я Владимирская Посмотреть карту

Сдается тёплое складское помещение общей площадью 1000 м2 на территории производственно-складского комплекса.Кран балка 5 тон. Минимальная высота склада 8 м. Хорошие подъездные пути с возможность заезда большегрузных автомобиле, освещение участка и склада. Имеется две автоматические ворота с возможностью заезда фур. Внутри склада имеется помещение для персонала, бетонные ровные полы. Имеется круглосуточная охрана. Есть возможность предоставить офисные помещения. цена за м2 - 200 руб в месяц. Местоположение очень удобное - заезд со стороны Южной трассы, со стороны ул. Журналистов.

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Айрат Фаттахов - консультант по направлению "торговая недвижимость".

"Агентство регионального развития".
Вся коммерческая недвижимость Казани.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_1000_m_1265328034 1/2

05.12.2018 Производственное помещение, 1700 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления ...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям | Казань | Станция метро | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Производственное помещение Назад Следующее →

Производственное помещение, 1700 м²

340 000 ₽ в месяц

Залог 340 000 ₽

№ 1315476899, размещено 21 ноября в 18:22 1105 (+8)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 967 370-33-82

Написать сообщение

КОНСТАНТА
Агентство

Контактное лицо
Николай

Адрес
Республика Татарстан, Казань, м. Суконная слобода, улица Журналистов, 46Ак1

Площадь: 1700 м²

Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Суконная слобода, улица Журналистов, 46Ак1

Суконная слобода (5.4 км) Площадь Тукая (5.4 км)
Козья Слобода (5.8 км) Посмотреть карту

Сдам производственное помещение по ул, Журналистов , 46А, площадь 1700 кв.м, состоит из цеха площадью 1200 кв.м, высота потолка 8 метров, с двумя кран-балками по 3.5 тонны и мастерских и подсобных помещений площадью 500 кв.м. Помещение отапливаемое, выделенная мощность 350 квт, цена аренды 200 руб./кв.м./мес. с НДС.

Рядом ул. Ямашева , Арбузова , Проспект Победы.

Аренда напрямую **от собственника без дополнительных комиссий**. Помещение готово принять арендатора!

Цена 340 000 руб. в месяц **с НДС.**

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1700_m_1315476899 1/2

Звоните прямо сейчас, опытные специалисты проконсультируют Вас.

Самые выгодные предложения по коммерческим площадям, нажмите на название компании КОНСТАНТА внизу объявления.

Пожаловаться

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера **Мобильное приложение**

© Авито — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением.
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

05.12.2018 Участок 2.4 га (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайт...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Казань | Направление | Найти

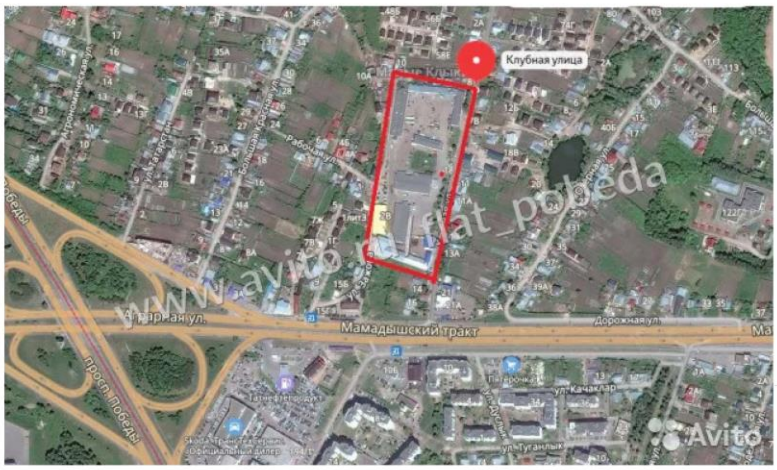
Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения Назад Следующее →

Участок 2.4 га (промназначения)

280 000 000 ₽

№ 1705385501, размещено 24 ноября в 09:34 147 (+2)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 567-16-88

Написать сообщение
Отвечает около часа

Агентство недвижимости «Флэт» - продажа
Агентство
На Авито с декабря 2014

Адрес
Татарстан, Казань, ул. Клубная (Малые Клыки)

Площадь: 240 сот.

Адрес: Казань, ул. Клубная (Малые Клыки) Посмотреть карту

Советский район, ул. Клубная, д. 18. (Мамадышский Тракт)

ПРОДАЕТСЯ:

К продаже предлагается **земельный участок** общей площадью 23706 кв.м.

Высокий потенциал перевода земельного участка под застройку многоэтажных, многоквартирных жилых домов! Шикарное расположение участка в 50 метрах «Мамадышский Тракт», в 500 метрах «Проспект победы», расстояние до «Федеральной трассы М7» 7 киллометров.

Улица Мамадышский Тракт является одной из самых важных транспортной артерией, города Казань, что дает возможность достаточно быстро выехать в различные части города. По этой улице ежедневно въезжают в город жители жилых комплексов: «Светлая Долина», «Весна», «Царево Village», так же

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_2.4_ga_promnaznacheniya_1705385501 1/3

частных секторов: «Константиновка», «Самосырово», «Званка», «Шигалеево» и т.д.

На данный момент зона участка коммунально-складская (КС).

Основные виды разрешенного использования:

— автозаправочные станции;

— объекты технического обслуживания, ремонта и мойки транспортных средств;

— производственные базы жилищно — эксплуатационных и коммунальных организаций;

— торговые объекты: магазины оптовой торговли;

— специализированные торговые объекты по продаже автомобилей;

— предприятия общественного питания;

— административные офисы;

— а также различного рода таксопарки, депо, лаборатории, радиотехнические объекты и прочее...

Документы подготовлены к продаже, обременений, ограничений, «подводных камней» нет!!!
ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ АН «ФЛЭТ» СМОТРИТЕ НИЖЕ!

Оформление:

— **бесплатное** полное юридическое сопровождение сделки

— ипотека (помощь в оформлении ипотеки) - **ставка от 9,2% годовых, более 15 банков-партнеров,**

— рассмотрение заявки от трёх дней

— **помощь в получении имущественного налогового вычета**

— покупка недвижимости за счёт средств материнского капитала (можно использовать в качестве первоначального взноса)

— военная ипотека (за счёт средств целевого жилищного займа)

— по условиям жилищного сертификата.

При покупке участка - **СЕРТИФИКАТ НА 50 000 РУБЛЕЙ** в гипермаркет мебели и товаров для дома **в ПОДАРОК!**

Звоните, call-центр работает без выходных с 08.00 до 22.00 – нам важен каждый Ваш звонок. Оперативный показ в любой день!

Пожаловаться

Другие объявления агентства Агентство недвижимости «Флэт» - продажа


Участок 4.25 га (пр...
150 000 000 ₽


Участок 3.5 га (про...
40 000 000 ₽


Участок 2.14 га (пр...
25 000 000 ₽


Участок 15.4 га (пр...
15 230 000 ₽


Участок 29.5 га (пр...
7 300 000 ₽


Участок 10 сот. (И...
1 800 000 ₽


Участок 5 сот. (ИЖС)
940 000 ₽


Участок 7 сот. (ИЖС)
680 000 ₽

05.12.2018 Участок 8.36 га (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сай...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Казань | Направление | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения Назад Следующее →

Участок 8.36 га (промназначения)

420 000 000 ₽

№ 1068488681, размещено 20 ноября в 13:24 1081 (+1)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 212-20-12

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Бюро Правовых Услуг "Недвижимость и Закон"
Агентство
На Авито с ноября 2013

Адрес
Татарстан, Казань, Царицынский бугор

Площадь: 835.8 сот.

Адрес: Казань, Царицынский бугор Посмотреть карту

Продаю земельный участок в Советском районе г.Казани, Царицынский бугор.

Участок расположен в Советском районе г.Казани, вблизи крупной транспортной развязки – пересечения улиц Проспекта Победы и Мамадышского Тракта.
Границу проекта планировки «Молодежный», в котором участок входит в зону многоэтажной жилой застройки, отделяют от оживленных магистралей индивидуальная жилая застройка поселков Малые Клыки, Константиновка и ЖК «Светлая Долина».
В 5-ти минутной транспортной доступности расположены крупные центры: Агропромпарк, МЕГА, IKEA, Мегастрой, Selgross Cach&Carry.
На участке возможно строительство жилого дома повышенной этажности.
Зона Ж5. Возможное использование участка:
- многоквартирные жилые дома 6-10/11-20 этажей;

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.36_ga_promnaznacheniya_1068488681 1/2

- торговые объекты;
- объекты общественного питания (кафе, рестораны);
- объекты гостиничного сервиса;
- объекты бытового обслуживания.

Привлекательное предложение для всех, кого интересует покупка земельного участка под строительство многоэтажных жилых домов.
ВОЗМОЖНА РЕАЛИЗАЦИЯ СОВМЕСТНОГО ПРОЕКТА.
ИМЕЕТСЯ ГЕН,ПЛАН ПОД ЗАСТРОЙКУ 20-ти этажнык домов, общей площадью квартир 79 000 кв.м.

Объект №543095

Номер объекта: #2/543095/133

Пожаловаться

Другие объявления агентства Бюро Правовых Услуг "Недвижимость и Закон"


Участок 36.1 сот. (п...
54 000 000 ₽


Участок 2.51 га (пр...
290 000 000 ₽


Участок 2.3 га (про...
140 000 000 ₽


Участок 2.08 га (пр...
125 000 000 ₽


Участок 1.12 га (пр...
110 000 000 ₽


Участок 14.05 га (п...
100 000 000 ₽


Участок 13.4 га (пр...
100 000 000 ₽


Участок 1.52 га (пр...
78 000 000 ₽

Ещё объявления

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера **Мобильное приложение**

© Авито — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением.
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

05.12.2018 Участок 8.36 га (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сай...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Казань | Направление | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения Назад Следующее →

Участок 8.36 га (промназначения)

480 000 000 ₽

№ 938475221, размещено 30 ноября в 09:14 2918 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 207-13-92

Написать сообщение
В сети

Супермаркет Недвижимости
Агентство

Контактное лицо
Собственник

Адрес
Республика Татарстан, Казань, м. Горки, Советский район

Площадь: 835.8 сот.

Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Горки, Советский район

Горки (5.5 км) Аметьево (5.9 км) Суконная слобода (6.1 км)

Посмотреть карту

Локация и транспортная доступность: Советский район Казани, вблизи транспортной развязки Проспект Победы - Мамадышский Тракт Окружение: Жилые комплексы "Светлая долина", "Весна", "Green", проект частной жилой застройки "Университетский городок", крупные торговые центры вдоль транспортных магистралей Зона градостроительных регламентов: Ж5. Возможные варианты использования: Входит в границы утвержденного проекта планировки «Молодежный», в котором участок входит в зону многоэтажной жилой застройки. Возможный объем жилой застройки - более 79 тыс. кв. метров. Кадастровый номер: 16:16:120601:1892 Рассмотрим вариант входа в проект землей в обмен на построенное.

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8.36_ga_promnaznacheniya_938475221 1/2

Объект 4 к таблице 12.9.7

06.12.2018 Участок 5 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайт...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Казань | Направление | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения Назад Следующее →

Участок 5 сот. (промназначения)

1 350 000 ₽

№ 1339196982, размещено 3 декабря в 09:52 321 (+83)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 965 593-59-01

116
Частное лицо
На Авито с сентября 2016

Адрес
Республика Татарстан, Казань, м. Аметьево, Гвардейская улица

Площадь: 5 сот.

Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Аметьево, Гвардейская улица
Аметьево (1 км) Горки (1.6 км) Суконная слобода (2 км)
Посмотреть карту

Продам участок на 1 линии. за 1млн 350т . собственник

Пожаловаться

Похожие объявления






https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._promnaznacheniya_1339196982 1/2

Объект 5 к таблице 12.9.7

05.12.2018 Участок 52.5 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на с…

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё…

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Казань | Направление | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения Назад Следующее →

Участок 52.5 сот. (промназначения)

52 500 000 ₽

№ 1358691930, размещено 19 ноября в 15:00 302 (+2)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 212-20-12

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Бюро Правовых Услуг "Недвижимость и Закон"
Агентство
На Авито с ноября 2013

Адрес
Татарстан, Казань, Проспект Победы

Площадь: 52.5 сот.

Адрес: Казань, Проспект Победы Посмотреть карту

Компания "Недвижимость и Закон" предлагает вам рассмотреть покупку земельного участка на ул. Проспект Победы в Советском районе г.Казани.

Общая площадь участка составляет 52,5 сотки.

Земельный участок расположен на второй линии основной транспортной магистрали города – пр.Победы, БКК, в районе с хорошо развитой инфраструктурой, ближайшее окружение – офисные и торговые коммерческие объекты, многоквартирные жилые дома. Земельный участок свободен от застройки, имеет качественное асфальтовое покрытие, используется в данный момент в качестве парковки.

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_52.5_sot._promnaznacheniya_1358691930 1/2

Разрешенное использование:
- склады,
- стоянки краткосрочного хранения автомобилей (крытые, открытые);
- паркинги;
- объекты технического обслуживания, ремонта,
- мойки транспортных средств, машин и оборудования;
- торговые объекты: магазины оптовой торговли;
- специализированные торговые объекты по продаже автомобилей;
- административные офисы.

Электричество, централизованное газоснабжение, канализация и водоснабжение находятся рядом с участком.

Отличная локация земельного участка привлекательна для многих видов деятельности.

При изменении назначения разрешенного использования земельного участка, возможно строительство на участке многоквартирного жилого дома.

Объект №545419

Номер объекта: #2/545419/133

Пожаловаться

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера **Мобильное приложение**

© Авито — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением.
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

05.12.2018 Участок 67.8 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на с...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Казань | Направление | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения Назад Следующее →

Участок 67.8 сот. (промназначения)

57 900 000 ₽

№ 1438076134, размещено 13 ноября в 14:49 322 (+2)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 290-61-51

Написать сообщение

Казанское Агентство Недвижимости
Агентство

Контактное лицо
Офис менеджер

Адрес
Татарстан, Казань, Дорожный (Малые Клыки) пер

Площадь: 67.8 сот.

Адрес: Казань, Дорожный (Малые Клыки) пер
Горки (4.9 км) Аметьево (5.1 км) Суконная слобода (5.3 км)
Посмотреть карту

Продается земельный участок коммерческого назначения.

Земельный участок, расположен в районе пересечения пр. Победы и пер. Дорожный, напротив Академии Правосудия. Текущая зона: П1, возможно перезонирование с перспективой использования участка для строительства технопарков, автоцентров, административных и торговых объектов. Есть возможность подключения к электросетям, водопроводу, канализации. По новому генплану г. Казань (утверждение в 2018 г.) предусмотрена зона Многоквартирной жилой застройки с высокой долей общественных функций.

Кадастровый номер: 16:50:140101:93, 16:50:140101:91

Торг.

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_67.8_sot._promnaznacheniya_1438076134 1/2

06.12.2018 Участок 15 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сай...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Казань | Направление | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения Назад Следующее →

Участок 15 сот. (промназначения)

6 500 000 ₽

№ 1423832871, размещено 17 ноября в 08:37 253 (+6)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 965 583-90-25

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

александр
Агентство
На Авито с ноября 2014
Завершено 19 объявлений

5 объявлений пользователя

Контактное лицо
Александр

Адрес
Республика Татарстан, Казань, м. Горки, Мамадышский тракт, 93

Площадь: 15 сот.

Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Горки, Мамадышский тракт, 93
Горки (7.6 км) Проспект Победы (7.6 км) Дубравная (7.8 км)
Посмотреть карту

Участок 15 соток по первой линии по пути въезда в город, следующий за автосервисом/мойкой (Мамадышский тракт, 93), (можно в комплексе со следующим смежным участком 14сот).
Расположен вдоль дороги (на 48м, глубина 33-35м).
Существующий официальный заезд от автосервиса с полосой разгона и организацией схемы проезда по второстепенной дороге.
Расположен в градостроительной зоне Д1-коммерческое обслуживание населения: магазины, офисы, сервисы, гаражи и т.д.
Вопрос с насаждениями и согласование заезда с соседом закроем сами.
Получены ТУ на газ. Эл-во - по правой границе участка.
Важное дополнение: участки не подпадают в зону красных линий

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_1423832871 1/2

Объект 8 к таблице 12.9.7

05.12.2018 Офисное здание - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Авито

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

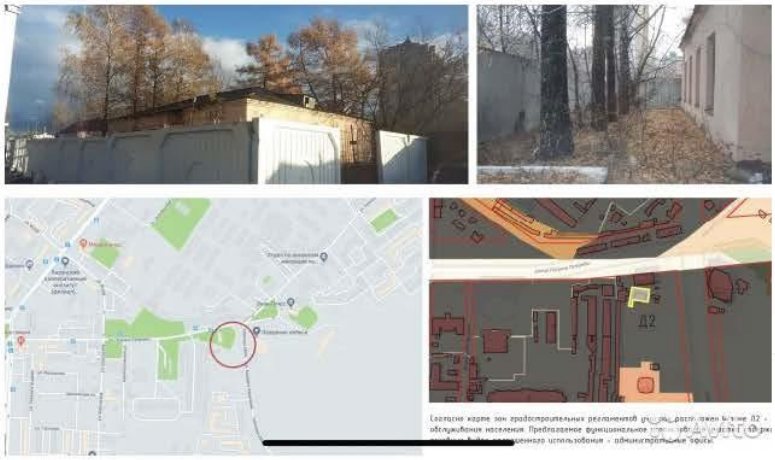
Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

Офисное здание

9 700 000 ₽

№ 1572067298, размещено 22 ноября в 15:25 271 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 965 592-00-10

Написать сообщение

Рамиль
Частное лицо
На Авито с декабря 2013
Завершено 5 объявлений

Адрес
Республика Татарстан, Казань, м. Суконная слобода, Советский район

Площадь: 1500 м²

Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Суконная слобода, Советский район
Суконная слобода (3 км) Аметьево (3.2 км) Горки (3.6 км)

Посмотреть карту

Продается участок, с согласованным проектом под офисное здание, возможен обмен

Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_zdanie_1572067298 1/2

Объект 1 к таблице 12.9.8

Объект 1 к таблице 12.9.8

Объект 1 к таблице 12.9.8

Объект 1 к таблице 12.9.8

06.12.2018 Торговое помещение, 135.9 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Авито

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижим Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Торговое помещение Назад Следующее →

Торговое помещение, 135.9 м²

150 000 ₽ за м²

№ 1092086332, размещено 30 ноября в 11:01 2380 (+3)

Кредит под залог

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 245-18-04

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

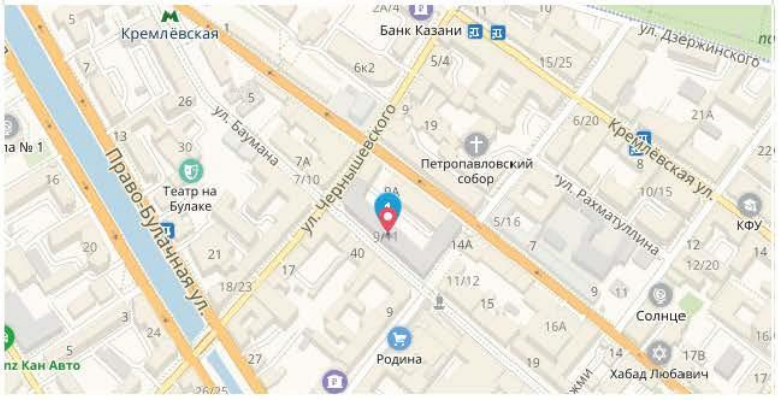
Группа компаний "Аренда-сервис Казань"
Агентство
На Авито с декабря 2012

Контактное лицо
Менеджер

Адрес
Татарстан, Казань, ул Баумана, 9

Площадь: 135.9 м²

Адрес: Казань, ул Баумана, 9
Кремлёвская (500 м) Площадь Тукая (1 км)
Суконная слобода (2.7 км) Скрыть карту





Продаются торговые площади на первом этаже в новом элитном ЖК «Казанское подворье» (бывшая гостиница «Казань»). Историческое здание открывается после капитальной реконструкции. В здании сохранен фасад и полностью перестроена внутренняя часть с применением современных технологий и материалов.

Объект расположен на центральной прогулочной улице Баумана, излюбленном месте отдыха гостей и жителей города.

Площадь 135,9 кв.м., стоимость 150000 р/кв.м. Помещение с отдельным входом с улицы Чернышевского.

Объект оснащен новыми инженерными коммуникациями, системами вентиляции, пожаротушения и оповещения. Индивидуальная система отопления в каждом помещении.

Профессиональные службы охраны и эксплуатации объекта. Подземная парковка.

В шаговой доступности находятся станции метро «Кремлевская» и «Пл. Тукая», остановки общественного транспорта.

Окружение: улицы Профсоюзная, Право - Булачная, Чернышевского, Большой Драматический театр им. Качалова, ТЮЗ, Банк Аверс, Казанский Кремль, Цирк, Центральный стадион, площадь Тысячелетия.

Пожаловаться

Другие объявления агентства Группа компаний "Аренда-сервис Казань"


Торговое помеще...
203 850 ₽/мес.


Торговое помеще...
477 000 ₽/мес.


Сдам помещение ...
1 045 000 ₽/мес.


Сдам офисное по...
180 000 ₽/мес.


Сдам помещение ...
157 225 ₽/мес.


Сдам офисное по...
48 915 ₽/мес.


Сдам офисное по...
37 439 ₽/мес.


Сдам офисное по...
33 900 ₽/мес.

Ещё объявления

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера **Мобильное приложение**

© Авито — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением.
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

28.11.2018 Баумана 70 - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Авито

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

Сейчас это объявление проверяется модераторами. Как правило, это занимает пару минут, но в некоторых случаях нам нужно больше времени на проверку.

Баумана 70

36 000 000 ₽

№ 1145373649, размещено 29 октября в 16:21 328 (+3)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 986 926-49-62

Написать сообщение

Городской Дом Недвижемости
Агентство
На Авито с января 2012

Контактное лицо
Артём

Адрес
Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, улица Баумана, 70

Площадь: 422 м²

Адрес: Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, улица Баумана, 70
Площадь Тукая (400 м) Кремлёвская (1 км)
Суконная слобода (2.2 км) Посмотреть карту

Продаётся помещение в центре города 422 кВ.м!

Отдельная входная группа!

Вся проводка новая, по периметру видеонаблюдение! Все помещения оснащены качественной мебелью!(был караоке бар, есть лицензия на алкоголь до 2019 г.)! Кухня и административные помещения оборудованы!

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/baumana_70_1145373649 1/2

Объект 3 к таблице 12.9.8

28.11.2018 Помещение свободного назначения, 304 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявле...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям | Казань | Станция метро | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

Помещение свободного назначения, 304 м²

27 000 000 ₽

№ 1031675044, размещено 20 ноября в 16:21 5054 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 905 373-37-77

Агентство недвижимости "Ключ"
Агентство

КЛЮЧ

Контактное лицо
офис менеджер

Адрес
Татарстан, Казань, ул Баумана, 44

Площадь: 304 м²

Адрес: Казань, ул Баумана, 44
Кремлёвская (600 м) Площадь Тукая (800 м)
Суконная слобода (2.6 км) Посмотреть карту

*Продается **двухуровневое помещение** свободной планировки, в историческом сердце города Казани. **Первая линия по пешеходной улице Баумана!***

Расположено на 1-ом и 2-ом этажах галереи Культурно-развлекательного центра «Родина», вблизи к главному входу в КРЦ.

*Общая площадь помещения 304,4 м², **качественная чистовая отделка**, с/у в кафеле, есть комната для персонала. **Окна - от пола до потолка на 1-ом и 2-ом этаже**, система вентиляции/кондиционирования, охранно-пожарная сигнализация, система пожаротушения, круглосуточная профессиональная*

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_304_m_1031675044 1/2

охрана и видеонаблюдение, два пассажирских лифта. ***Подземный круглосуточный паркинг на 120 машиномест****, транспортная доступность, высокий пешеходный трафик. До метро «Кремлевская» и остановки общественного транспорта 5 мин/пеш.*

Ближайшие соседи: English First, SПБ, антик Ренессанс салон.

ПРОДАЖА НАПРЯМУЮ ОТ СОБСТВЕННИКА!

Идеально подходит для: бутика брендовой одежды, различной выставки, квест комнаты, центр йоги, тренинг центр, музея (ранее использовался для этих целей), развивающего центра, офис компании, центр развлечений и т.п.

Возможен ТОРГ!

Пожаловаться

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера **Мобильное приложение**

© Авито — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением.
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

06.12.2018 Торговое помещение, 100 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Авито

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижим Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Торговое помещение Назад Следующее →

Торговое помещение, 100 м²

11 000 000 ₽

№ 1241069167, размещено 3 декабря в 11:02 1586 (+10)

Кредит под залог

Добавить в избранное Добавить заметку



8 962 556-69-66

Написать сообщение

Address Недвижимость
Агентство
На Авито с июня 2015
Завершено 3 объявления

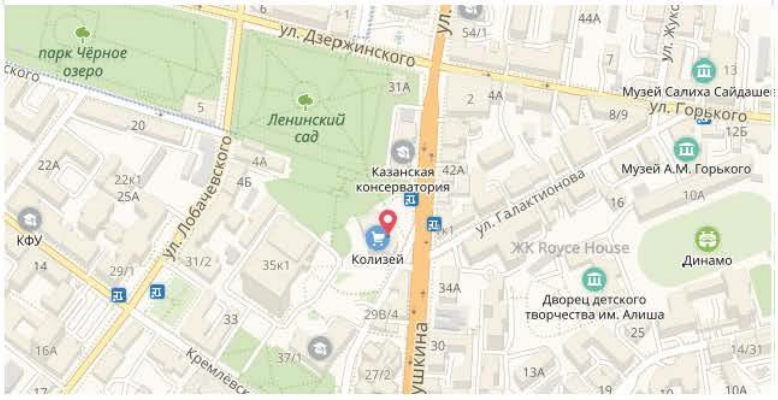
4 объявления пользователя

Контактное лицо
Контактное лицо

Адрес
Республика Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, улица Пушкина, 29А

Площадь: 100 м²

Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, улица Пушкина, 29А
Площадь Тукая (700 м) Кремлёвская (1.2 км)
Суконная слобода (2.2 км) Скрыть карту





Предлагаем Вашему вниманию помещение для коммерческой деятельности в центре города Казани, на улице Пушкина, общей площадью 100 кв.м., в ТЦ «Колизей».

- Первая линия;
- Первый этаж;
- Видеонаблюдение;
- Круглосуточная охрана;
- Хороший ремонт;
- Высокие потолки;
- Энергосберегающее освещение;
- Интернет;
- Охранная и пожарная сигнализация;
- Все инженерные коммуникации;
- Возможность размещения вывески;
- Два входа;

Помещение не требует вложений, обременений нет.
Постоянный пешеходный трафик, интенсивное автомобильное движение, развитая инфраструктура.
Просмотр возможен в любое удобное время.

Пожаловаться

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера **Мобильное приложение**

© Авито — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением.
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

06.12.2018 Торговое помещение, 100 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Авито

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижим Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Торговое помещение Назад Следующее →

Торговое помещение, 100 м²

25 000 000 ₽

№ 1065040777, размещено 18 ноября в 13:25 3308 (+5)

Кредит под залог

Добавить в избранное Добавить заметку



8 965 599-93-67

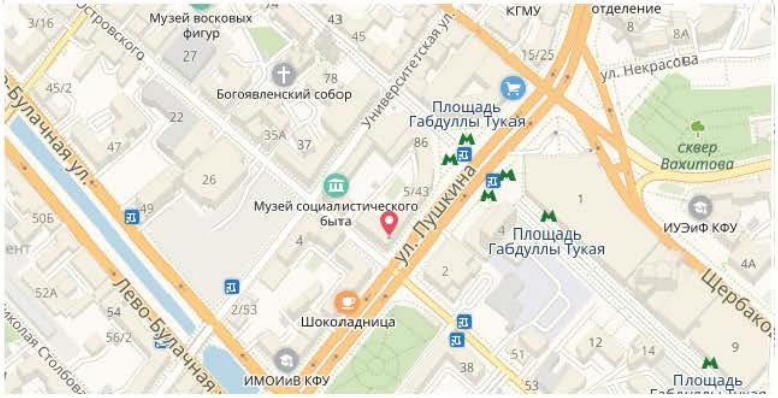
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Продавец
Агентство

Адрес
Татарстан, Казань, ул Пушкина, 5

Площадь: 100 м²

Адрес: Казань, ул Пушкина, 5
Площадь Тукая (200 м) Кремлёвская (1.4 км)
Суконная слобода (1.8 км) Скрыть карту



https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_100_m_1065040777 1/2



Продаю отличное помещение в самом центре Казани.

Помещение сдано в аренду, по хорошей ставке, на длительный срок.

Готовый арендный бизнес, выгодное вложение.

Прямая продажа от собственника.

Пожаловаться

Похожие объявления


Торговое помеще...
25 857 000 ₽


Помещение с Fix ...
22 495 590 ₽


Торговое помеще...
16 990 000 ₽


Торговое помеще...
13 900 000 ₽


Торговое помеще...
13 200 000 ₽


Помещение с аре...
13 032 943 ₽


Торговое помеще...
11 470 000 ₽


Большое светлое ...
8 500 000 ₽

Ещё объявления

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера **Мобильное приложение**

© Авито — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением.
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

28.11.2018 Помещение свободного назначения, 81.4 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявле...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

Помещение свободного назначения, 81.4 м²

5 800 000 ₽

№ 1016213477, размещено вчера в 17:42 92 (+24)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 917 245-18-18

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Центр групп офис 2
Агентство

Контактное лицо
Офис менеджер

Адрес
Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, улица Баумана, 45

Площадь: 81.4 м²

Адрес: Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, улица Баумана, 45
Площадь Тукая (300 м) Кремлёвская (1.2 км)
Суконная слобода (2 км) Посмотреть карту

Продается помещение на ул. Баумана, 45. Площадь помещения составляет 81,4 кв.м. Хороший ремонт. Арендатор – IT компания. Арендный поток – 50 тыс. руб. Есть своя парковка. Рядом улицы Лево-Булачная Право-Булачная Карла Маркса Профсоюзная Все остальные вопросы можете уточнить по телефону.

Пожаловаться

Другие объявления агентства Центр групп офис 2

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_81.4_m_1016213477 1/2

28.11.2018 Продам помещение свободного назначения, 650 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — О…

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё…

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям | Казань | Станция метро | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

Сейчас это объявление проверяется модераторами. Как правило, это занимает пару минут, но в некоторых случаях нам нужно больше времени на проверку.

Продам помещение свободного назначения, 650 м²

42 000 000 ₽

№ 1413470671, размещено 4 ноября в 10:29 1086 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 567-16-88

Написать сообщение
В сети

Агентство недвижимости «Флэт» - продажа
Агентство
На Авито с декабря 2014

Адрес
Татарстан, Казань, ул. Островского д.14

Площадь: 650 м²

Адрес: Казань, ул. Островского д.14 Посмотреть карту

Продается:
3-х этажное административное здание свободного назначения в историческом центре города Казань.

Реконструировано в 2007 году:

— очень **качественно построенное кирпичное** здание
— просторные помещения
— большие окна

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_650_m_1413470671 1/2

— презентабельный вид здания с красивым фасадом

Планировка:

— общая площадь – 650 кв.м

— высота потолков – 3 метра

— внутренняя парковка на 10 машин

Все помещения с хорошим ремонтом и оснащены **кондиционерами**. Очень высокий спектр использования: банк, отель, торговый комплекс, ресторанный бизнес, офисы и прочее.

На данный момент объект на 100% много лет используются **ПОСТОЯННЫМИ АРЕНДАТОРАМИ,** и приносит стабильный, ежемесячный доход. **Идеальное расположение** для ведения вашего бизнеса с высоким пешеходным и автомобильным трафиком.

Все документы полностью готовы к сделке! Нет обременений, ограничений и перепланировок.

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ АН «ФЛЭТ» СМОТРИТЕ НИЖЕ!

Оформление:

— **бесплатное** полное юридическое сопровождение сделки

— ипотека (помощь в оформлении ипотеки) - **ставка от 9,2% годовых, более 15 банков-партнеров,**

— рассмотрение заявки от трёх дней

— **помощь в получении имущественного налогового вычета**

— покупка недвижимости за счёт средств материнского капитала (можно использовать в качестве первоначального взноса)

— военная ипотека (за счёт средств целевого жилищного займа)

— по условиям жилищного сертификата.

Звоните, call-центр работает без выходных с 08.00 до 22.00 – нам важен каждый Ваш звонок. Оперативный показ в любой день!

Пожаловаться

Другие объявления агентства Агентство недвижимости «Флэт» - продажа


Продам помещени...
13 900 000 ₽


Продам помещени...
35 000 000 ₽


Продам помещени...
39 900 000 ₽


Продам помещени...
38 000 000 ₽


Продам помещени...
38 000 000 ₽


Продам помещени...
36 000 000 ₽


Продам помещени...
35 000 000 ₽


Продам помещени...
34 000 000 ₽

Ещё объявления

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера **Мобильное приложение**

© Авито — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением.
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

Объект 8 к таблице 12.9.8

28.11.2018 Продам помещение свободного назначения, 267.13 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito …

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё…

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям | Казань | Станция метро | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

Продам помещение свободного назначения, 267.13 м²

17 000 000 ₽

№ 1305974219, размещено 29 октября в 14:28 1178 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 567-16-88

Написать сообщение
В сети

Агентство недвижимости «Флэт» - продажа
Агентство
На Авито с декабря 2014

Адрес
Татарстан, Казань, ул. Кремлевская д.2522

Площадь: 267.1 м²

Адрес: Казань, ул. Кремлевская д.2522 Посмотреть карту

В самом сердце Казани по улице Кремлёвская, д.25/22 продаётся помещение свободного назначения общей площадью 267 кв.м. с готовыми арендным бизнесом: МАГАЗИН ПРОДУКТОВ , КОНДИТЕРСКАЯ И КАФЕ. Находится на первой линии, на первом этаже 2-х этажного дома. Имеется 3 центральных входа, и 1 вход со двора. Во дворе собственных 5 машиномест. Окупаемость – 10 лет!!! Все финансовые показатели 100% и подтверждаются документально. Звоните! Оперативно организуем показ!

Пожаловаться

Другие объявления агентства Агентство недвижимости «Флэт» - продажа

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_267.13_m_1305974219 1/2

Объект 1 к таблице 12.9.9

28.11.2018 Помещение свободного назначения, 30 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявлен...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

Помещение свободного назначения, 30 м²

18 000 ₽ в месяц

Залог 36 000 ₽

№ 1350469528, размещено 18 ноября в 09:06 558 (+4)

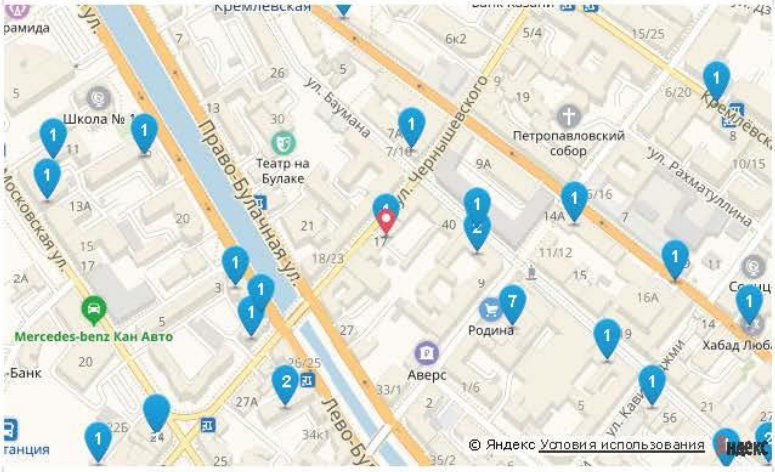
Добавить в избранное Добавить заметку

Площадь: 30 м²

Адрес: Казань, ул Чернышевского17

Кремлёвская (400 м) Площадь Тукая (1 км)

Суконная слобода (2.7 км) Скрыть карту



сдается помещение 30кв на 2 этаже. в бизнес центре. под торговлю магазин студию офис и тд

Пожаловаться

8 909 309-25-03

частное лицо
Агентство
На Авито с июня 2013
Завершено 393 объявления

4 объявления пользователя

Адрес
Татарстан, Казань, ул Чернышевского17

Похожие объявления

Сдаётся помещение
7 000 ₽/мес.


Сдается теплое по...
16 000 ₽/мес.


Сдаю помещения
20 000 ₽/мес.


Помещение свобо...
23 400 ₽/мес.

28.11.2018 Помещение свободного назначения, 39 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявлен...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям | Казань | Станция метро | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

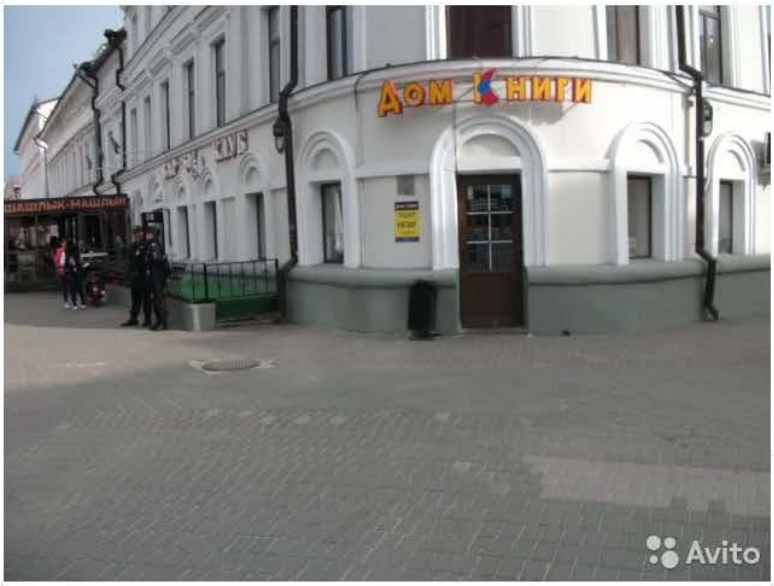
Помещение свободного назначения, 39 м²

600 ₽ в месяц за м²

Без залога, без комиссии

№ 823463397, размещено 23 ноября в 10:12 13029 (+17)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 966 250-89-50

Написать сообщение
В сети

Агентство недвижимости «Домино»
Агентство
На Авито с августа 2014

Контактное лицо
Татьяна

Адрес
Татарстан, Казань, Баумана,54/10

Площадь: 39 м²

Адрес: Казань, Баумана,54/10
Кремлёвская (800 м) Площадь Тукая (700 м)
Суконная слобода (2.4 км) Посмотреть карту

Сдается офисное помещение 29 кв.м, в самой оживленной части Вахитовского района ул. Баумана, отличный пешеходный трафик, при желании имеются свои городские номера телефонов, отдельные входные группы, а также парковочные места на 6-8 машиномест. Тихое и уютное место для сосредоточенной и спокойной работы. Все включено в стоимость арендной , коммунальные услуги: электроэнергия, отопление, уборка помещений, вынос мусора.

Пожаловаться

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_39_m_823463397 1/2

05.12.2018 Офисные помещения в центре Казани - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления н...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисные помещения в центре Казани

1 300 ₽ в месяц за м²

№ 1724261895, размещено 29 ноября в 12:05 703 (+3)

Залог 1 300 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку



8 986 930-16-43

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

ООО "Бизнес-центр 9А"
Агентство
На Авито с августа 2018

2 объявления пользователя

Контактное лицо
Рафаэль

Адрес
Казань, м. Кремлёвская, Республика Татарстан, улица Баумана, 9А

Площадь: 54 м²; Класс здания: b

Адрес: Казань, м. Кремлёвская, Республика Татарстан, улица Баумана, 9А
Кремлёвская (500 м) Площадь Тукая (1 км)
Суконная слобода (2.7 км) Посмотреть карту

В Бизнес-центре "Казанское Подворье" сдаются в аренду офисные помещения от 34 до 110 кв.м., расположенные на первом этаже. В офисах выполнен качественный ремонт, наличие системы централизованного кондиционирования и вентилирования. В стоимость аренды включены коммунальные платежи, уборка и охрана (ресепшн, система контроля доступа).
БЦ "Казанское Подворье" класса В+, расположен по адресу ул.Баумана, д.9а (вход в БЦ со стороны улица Профсоюзная) в непосредственной близости от станции метро "Кремлевская"

Более подробная информация по телефону.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomeshcheniya_v_tsentre_kazani_1724261895 1/2

28.11.2018 Помещение свободного назначения, 143 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявле...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

Помещение свободного назначения, 143 м²

121 550 ₽ в месяц

Залог 121 550 ₽

№ 1694999385, размещено 24 ноября в 15:20 162 (+8)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 966 240-71-91

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Гор
Арендодатель
На Авито с сентября 2016
Завершено 11 объявлений

20 объявлений пользователя

Адрес
Казань, м. Кремлёвская, Республика Татарстан, улица Баумана, 44/8

Площадь: 143 м²

Адрес: Казань, м. Кремлёвская, Республика Татарстан, улица Баумана, 44/8
Кремлёвская (600 м) Площадь Тукая (800 м)
Суконная слобода (2.6 км) Посмотреть карту

Помещения находятся на первом этаже (630 кв.м.) и втором этаже (143 кв.м. и 670 кв.м.) КРЦ «Родина» (пересечение пешеходной улиц Баумана и Джалиля)

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА
• Первая линия и высокий пешеходный трафик, в шаговой доступности станции метро «Кремлевская» и «пл.Тукая»
• Помещения с дорогими витражными окнами в пол
• Отделка- частично с ремонтом, частично без ремонта
• Подземная парковка на 120 м/мест
• Система вентиляции/кондиционирования
• ОПС

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_143_m_1694999385 1/2

• Круглосуточная профессиональная охрана
• Видеонаблюдение

АРЕНДНАЯ СТАВКА 650 руб./кв.м.,
Коммунальные платежи не включены
Продажа 100 тыс.руб./кв.м.

ВОЗМОЖЕН ТОРГ

Рядом улицы: Островского, Профсоюзная, Кремлевская, Лево- Булачная, Петербургская, Пушкина, Московская, Чернышевского, М.Джалиля

Пожаловаться

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера **Мобильное приложение**

© Авито — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением.
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

28.11.2018 Помещение свободного назначения, 250 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявле...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

Помещение свободного назначения, 250 м²

300 000 ₽ в месяц

Залог 600 000 ₽

№ 1079266112, размещено 26 ноября в 10:20 428 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 987 296-64-40

Написать сообщение

Эдуард
Агентство
На Авито с октября 2011
Завершено 89 объявлений

5 объявлений пользователя

Контактное лицо
Анисия

Адрес
Вахитовский район, Казань, м. Кремлёвская, Республика Татарстан, Профсоюзная улица, 10/14

Площадь: 250 м²

Адрес: Вахитовский район, Казань, м. Кремлёвская, Республика Татарстан, Профсоюзная улица, 10/14

Кремлёвская (600 м) Площадь Тукая (900 м)
Суконная слобода (2.6 км) Посмотреть карту

Предлагаем в аренду помещение площадью 250 кв.м. по адресу город Казань, ул. Профсоюзная, дом 10/14.
Здание расположено в центральной части города, параллельно пешеходной улице Баумана, в 300м от станций метро "Кремлевская" и "Тукаевская", является одним из зданий исторического комплекса "Хлебный базар" .
Хлебный базар стал излюбленным гастрономическим местом горожан и гостей Казани.
Здесь в настоящее время располагаются самые популярные рестораны и бары города.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_250_m_1079266112 1/2

Преимущества помещения:
1 линия
1 этаж
Площадь 250 кв.м.
Свободоная планировка
Высокий автомобильный и пешеходный трафик
Отдельный вход
Раскрученное место

В помещении ведутся ремонтные работы, срок окончания работ январь 2019. Есть возможность внесения пожеланий арендатора по перепланировке помещения в период проведения работ.

Помещение можно снять под ресторан, кафе, бар, пекарню, клуб, кофейню, бургерную, также под студию и офисы.

Рядом находятся улицы Баумана, Пушкина, Кремлевская, Чернышевского, Право-Булачная.

Пожаловаться

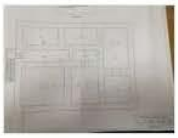
Похожие объявления


Помещение свобо...
243 555 ₽/мес.


Помещение свобо...
461 695 ₽/мес.


Помещение свобо...
121 550 ₽/мес.


Офис в центре от ...
85 000 ₽/мес.


Помещение свобо...
60 600 ₽/мес.


Сдается в аренду ...
210 000 ₽/мес.


Свободного назнач...
404 250 ₽/мес.

Помещение свобо...
18 000 ₽/мес.

Ещё объявления

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера **Мобильное приложение**

© Авито — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением.
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

28.11.2018 Свободного назначения 300 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте ...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям | Казань | Станция метро | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

Свободного назначения 300 м²

195 000 ₽ в месяц

Залог не указан

№ 1291734213, размещено 19 ноября в 09:19 508 (+3)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 202-20-77

Написать сообщение

Агентство регионального развития APP

Агентство

На Авито с сентября 2013

Контактное лицо

APP Казань

Адрес

Татарстан, Казань, Профсоюзная

Площадь: 300 м²

Адрес: Казань, Профсоюзная Посмотреть карту

Сдается в аренду отдельно стоящее здание, площадью 300 кв м, Вахитовский район,
-3 этажа, есть второй выход,
- первая линия,
- рядом с перекрестком с ул. Астрономическая. Рядом улицы Баумана, Кремлевская, Астрономическая,
- недалеко от станций метро Кремлевская и Площадь Тукая.
- есть возможность арендовать парковочные места на платной парковке в шаговой доступности.
-удачное месторасположение.
- отличная транспортная развязка, без труда можно добраться в другие районы города.
По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:
Леонтьева Венера - консультант по направлению "торговая недвижимость".

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_300_m_1291734213 1/2

Объект 7 к таблице 12.9.9

28.11.2018 Сдам помещение свободного назначения, 331.9 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — О...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

Сдам помещение свободного назначения, 331.9 м²

663 800 ₽ в месяц

Без залога, без комиссии

№ 1064280346, размещено 8 ноября в 18:34 1343 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 245-49-13

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Группа компаний "Аренда-сервис Казань"
Агентство
На Авито с декабря 2012

Контактное лицо
АСК НЕДВИЖИМОСТЬ

Адрес
Татарстан, Казань, улица Пушкина, 5/43

Площадь: 331.9 м²

Адрес: Казань, улица Пушкина, 5/43
Площадь Тукая (100 м) Кремлёвская (1.4 км)
Суконная слобода (1.8 км) Посмотреть карту

Сдается помещение свободного назначения в центре Вахитовского района по улице Пушкина/Баумана. Первая линия. Высокий пешеходный и автомобильный трафик. Осевой центр всех туристических потоков города Казани. В помещении выполнен хороший ремонт. Вентиляция. Идеально подойдет под размещение ресторана, кафе, магазина брендовой одежды, представительства федеральной сети, магазина сувенирной продукции.

Пожаловаться

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_331.9_m_1064280346 1/2

28.11.2018 Помещение свободного назначения, 334 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявле...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

Помещение свободного назначения, 334 м²

900 ₽ в месяц за м²

Залог 900 ₽

№ 1107653497, размещено 7 ноября в 14:57 246 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 917 912-06-06

Написать сообщение

A-DEVELOPMENT
Агентство
На Авито с ноября 2015

Контактное лицо
Кристина

Адрес
Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, улица Баумана, 70

Площадь: 334 м²

Адрес: Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, улица Баумана, 70
Площадь Тукая (400 м) Кремлёвская (1 км)
Суконная слобода (2.2 км) Посмотреть карту

Описание помещения:
Сдается помещение на втором этаже по адресу: ул. Баумана 70. Это самый центр города с невероятным человеческим трафиком.

Характеристики помещения:
Установлена пожарная сигнализация, охранная сигнализация, смонтирована проводка эркипера, смонтированы камеры видеонаблюдения, установлены приточка и вытяжка по всем нормам, установлен климат контроль, раздельные сан.узлы.
В аренду сдаем 334 кв.м., куда входят общий зал, вип-зал, кухня, гардероб,

санузлы. Можно увеличить до 422 кв.м, добавив комнаты для проживания гостей.

Дополнительно:

Помещение готово под деятельность кафе/ресторана.
Полностью оборудовано диванами, столами, качественным кухонным оборудованием, уютный интерьер.
Для комфортной работы имеется кухонное оборудование (пароконвектомат, индукционные плиты, профессиональные холодильники и морозильники, гриль, мойки, тестомес, весы, посуду,) мягкую мебель ,кинопроектор и экран, спутниковое ТВ, интернет, телефонные линии, столы и многое другое для ведения общепита , а также можем переоформить на Вас новую ООО с действующей алкогольной лицензией на данное помещение.
Из окон помещения шикарный вид на Национальный Банк РТ.

Звоните, все подробно расскажем!

ild1632

Пожаловаться

Похожие объявления


Помещение под хо...
202 500 ₽/мес.


Сдам помещение с...
350 000 ₽/мес.


Сдам помещение
230 000 ₽/мес.


Помещение под хо...
110 000 ₽/мес.


Сдам помещение с...
344 200 ₽/мес.


Сдам помещение с...
255 000 ₽/мес.


Сдам нежилое пом...
161 460 ₽/мес.


Сдам помещение ...
300 000 ₽/мес.

Ещё объявления

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера **Мобильное приложение**

© Авито — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением.
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

05.12.2018 Торговое помещение, 11 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Авито

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям | Казань | Станция метро | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Торговое помещение Назад Следующее →

Торговое помещение, 11 м²

20 000 ₽ в месяц

Залог 20 000 ₽

№ 1481775897, размещено 5 ноября в 23:04 560 (+6)

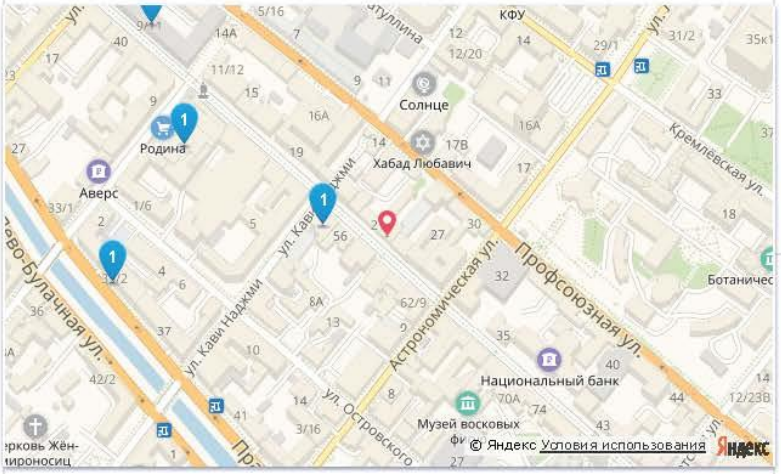
Добавить в избранное Добавить заметку

Площадь: 11 м²

Адрес: Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, улица Баумана, 23

Площадь Тукая (600 м) Кремлёвская (800 м)

Суконная слобода (2.3 км) Скрыть карту



8 966 260-97-60

Написать сообщение

ЦЮПиТИГ
Агентство
На Авито с февраля 2013
Завершено 15 объявлений

Контактное лицо
Гуля

Адрес
Казань, м. Площадь Тукая, Республика Татарстан, улица Баумана, 23

сувенирном магазине сдается площадь 11-20 кв.м. 1-я линия, 1-й этаж.

Пожаловаться

Похожие объявления


Сдам помещение у...
19 000 ₽/мес.


Торговое помещен...
10 000 ₽/мес.


Торговое помещен...
48 000 ₽/мес.

Торговое помещен...
35 000 ₽/мес.

Объект 10 к таблице 12.9.9

28.11.2018 Помещение 88 кв.м. на Булаке с парковкой - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявлен...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Торговое помещение Назад Следующее →

Помещение 88 кв.м. на Булаке с парковкой

88 001 ₽ в месяц

~~100 001 ₽ в месяц~~

Залог 88 001 ₽

№ 933478089, размещено 13 ноября в 14:43 212 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 987 296-96-51

Написать сообщение

Собственник
Агентство
На Авито с октября 2012
Завершено 234 объявления

5 объявлений пользователя

Контактное лицо
Андрей

Адрес
Республика Татарстан, Казань, м. Кремлёвская, Право-Булачная улица, 35/2

Площадь: 88 м²

Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Кремлёвская, Право-Булачная улица, 35/2

Кремлёвская (700 м) Площадь Тукая (800 м)
Суконная слобода (2.5 км) Посмотреть карту

Помещение общей площадью 88 кв.м.

Характеристики:
- 1-й этаж
- 1-я линия вдоль дороги, выход на тротуар
- отдельный вход
- круглосуточный доступ
- свободная планировка
- парковка городская и собственные места

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_88_kv.m._na_bulake_s_parkovkoy_933478089 1/2

- электричество 20 КВт
- панорамные окна
- санузел
- кухня
- все коммуникации

Идеально под салон красоты, т.к. долгое время данное помещение занимал именно салон красоты. Раскрученное место. Но, готовы рассмотреть другие направления.

Отличный вариант под офис, банк, представительство.

Очень хороший трафик и высокая проходимость, т.к. помещение расположено на одной из основных транспортных артерий города.

Стоимость: 88001 руб.

Пожаловаться

Похожие объявления


Торговое помещен...
84 500 ₽/мес.


Торговое помещен...
30 000 ₽/мес.


Торговое помещен...
122 500 ₽/мес.


Торговое помещен...
203 850 ₽/мес.


Торговое помещен...
50 000 ₽/мес.


Торговое помещен...
260 700 ₽/мес.


Помещение 20м
25 000 ₽/мес.


Сдаю торговое по...
196 500 ₽/мес.

Ещё объявления

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера **Мобильное приложение**

© Авито — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением.
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

Объект 11 к таблице 12.9.9

28.11.2018 Помещение свободного назначения, 18 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявлен...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям Казань Станция метро Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

Помещение свободного назначения, 18 м²

10 000 ₽ в месяц

Залог 10 000 ₽

№ 1158495231, размещено 30 октября в 22:40 997 (+11)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 917 882-40-86

Написать сообщение

Гульнур
Арендодатель
На Авито с ноября 2013
Завершено 10 объявлений

2 объявления пользователя

Адрес
Татарстан, Казань, ул.Кави Наджми

Площадь: 18 м²

Адрес: Казань, ул.Кави Наджми
Кремлёвская (800 м) Площадь Тукая (700 м)
Суконная слобода (2.4 км) Посмотреть карту

Сдам два помещения в центре с водой и канализацией. Идеально для парикмахера, косметолога, массажиста, бровиста, мастера шугаринга, лэшмейкера, маникюриста. Есть готовое оборудование под эти виды услуг. Расположен рядом с ул. Баумана по ул. Кави Наджми д.8 (в здании Арома Пицца - Деловой центр). Рядом есть платные и бесплатные парковки. Рядом остановки на ул. Право-булачная (4 маршрута), ул. Московская (13 маршрутов). До Метро Площадь Тукая и остановки на Кольце (12 маршрутов транспорта)- 7 минут пешком.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_18_m_1158495231 1/2

28.11.2018 Участок 15 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сай...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Казань | Направление | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения Назад Следующее →

Участок 15 сот. (промназначения)

16 500 000 ₽

№ 959603630, размещено 18 ноября в 11:06 2403 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 917 268-08-95

Написать сообщение

Агентство Недвижимости "ЯНУС"
Агентство
На Авито с сентября 2014

Контактное лицо
Эльмира

Адрес
Татарстан, Казань, Нариманова - Галиаскара Камала

Площадь: 15 сот.

Адрес: Казань, Нариманова - Галиаскара Камала
Площадь Тукая (1 км) Кремлёвская (1.3 км)
Суконная слобода (2.3 км) Посмотреть карту

продаю в Центре ГОРОДА!!!
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК под строительство Административного здания, торговые объекты, рестораны, 1500 кв.м. имеется согласованный проект прикладывается со всей разрешительной документацией. Имеется Рабочий проект согласованный с комм организациями. Парковка наземная, подземная-согласована. Удобное месторасположение с Центом города, Реч.Порт. ЖдВокзал.

Пожаловаться

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_959603630 1/2

28.11.2018 Участок 36.1 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на с...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Казань | Направление | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения Назад Следующее →

Участок 36.1 сот. (промназначения)

54 000 000 ₽

№ 1646290738, размещено 20 ноября в 13:24 219 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 212-20-12

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Бюро Правовых Услуг "Недвижимость и Закон"
Агентство
На Авито с ноября 2013

Адрес
Татарстан, Казань, Тази Гиззата

Площадь: 36.1 сот.

Адрес: Казань, Тази Гиззата Посмотреть карту

Продаю участок в Вахитовском районе г.Казани, ул.Т.Гиззата.

Земельный участок находится в Вахитовском районе центральной части г.Казани.
В шаговой доступности расположены крупные парковки и остановки общественного транспорта по ул.Бурхана Шахиди и ул.Московская, железнодорожный автовокзал и центр города.
Зона ДКИ. Возможное использование участка:
- административные офисы;
- торговые объекты;
- объекты общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- объекты гостиничного сервиса.

---

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_36.1_sot._promnaznacheniya_1646290738 1/2

*Безопасность сделки обеспечена стандартами работы Гильдии риелторов Республики Татарстан. НАША ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗАСТРАХОВАНА!

Объект №543107

Номер объекта: #2/543107/133

Пожаловаться

Другие объявления агентства Бюро Правовых Услуг "Недвижимость и Закон"


Участок 8.36 га (пр...
420 000 000 ₽


Участок 10.5 сот. (...
2 400 000 ₽


Участок 1.5 га (про...
55 000 000 ₽


Участок 54.7 сот. (п...
55 000 000 ₽


Участок 52.5 сот. (п...
52 500 000 ₽


Участок 40 сот. (пр...
55 999 999 ₽


Участок 34.6 сот. (п...
40 000 000 ₽


Участок 1.52 га (пр...
78 000 000 ₽

Ещё объявления

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера **Мобильное приложение**

© Авито — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением.
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

28.11.2018 Участок 15 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сай...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Казань | Направление | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения Назад Следующее →

Участок 15 сот. (промназначения)

16 000 000 ₽

№ 946704112, размещено 19 ноября в 12:10 2258 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 221-67-89

«МЕГАЛИТ», агентство недвижимости.
Агентство
На Авито с мая 2011

Контактное лицо
Служба входящих звонков

Адрес
Татарстан, Казань, ул. Парижской Коммуны, д. 18

Площадь: 15 сот.

Адрес: Казань, ул. Парижской Коммуны, д. 18
Площадь Тукая (800 м) Кремлёвская (1.5 км)
Суконная слобода (2.1 км) Посмотреть карту

Выставлен на продажу земельный участок с превосходной локацией в престижном Вахитовском районе – в деловом и историческом центре города, по адресу ул. Парижской Коммуны,18, на пересечении с улицей Тукая. Это место концентрации деловой и культурной активности республики, что идеально для размещения таких объектов как жилье бизнес-класса, флагманский офис, представительство, торговые площади, элитные поликлиники и салоны красоты, бутики и шоу-румы, рестораны. Здесь можно создать максимально комфортные условия для проживания и ведения бизнеса.
Ровный асфальтированный участок площадью 1504 кв.м находится в долгосрочной аренде, на нем расположены несколько строений технического назначения, в собственности. Назначение земли (зона ДКИ – коммерческого

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_946704112 1/2

ядра центра города) и площадь участка позволяет построить здесь как жилье со статусом апартаментов, так и объекты коммерческой недвижимости.
На данном участке запроектирован многофункциональный комплекс, эскизный проект которого уже утвержден ГлавАПУ. Комплекс отличают неповторимый фасад, огромные панорамные окна, высокотехнологичные материалы и продуманная инфраструктура. Проект комплекса общей площадью 2005 кв.м. с жилой составляющей состоит из пяти многоуровневых квартир-апартаментов с офисными помещениями на первом этаже, эксплуатируемой кровлей, террасами, зимними садами и индивидуальными участками перед главным фасадом. Каждая квартира имеет отдельный приватный вход, со стороны внутреннего двора. Вход в офис осуществляется из индивидуального сада.
В радиусе пешей доступности от проектируемого объекта располагаются детские сады и общеобразовательные школы, объекты социальной инфраструктуры.
Место с уникальной историей, бывшая Сенная улица - по названию большого Сенного базара, который «кипел» здесь 150-200 лет назад. В ближайшем окружении расположены памятники истории: здание типографии братьев Каримовых, усадьба Г.Сабитова, дом просветителя Каюма Насыри, дом купца Бигаева, музей Сары Садыковой, легендарные мечети Старотатарской слободы. Удобное автомобильное сообщение со всеми частями города. В шаговой доступности ГУМ, ТРЦ «Кольцо», Парк Тысячелетия, множество государственных учреждений и крупнейших ВУЗов республики.

Местоположение участка и уникальные параметры проекта гарантируют его высокую инвестиционную привлекательность. Также рассмотрим вариант поиска соинвестора для реализации данного проекта. Звоните по любым вопросам, все варианты сотрудничества обговорим в индивидуальном порядке!

Подробнее: артикул объекта 59573 на сайте компании.

Пожаловаться

Подать объявление Объявления Магазины Помощь Безопасность Реклама на сайте О компании Карьера **Мобильное приложение**

© Авито — сайт объявлений Казани. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением.
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.

Объект 4 к таблице 12.9.10

28.11.2018 Участок 1.07 га (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сай...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Казань | Направление | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения Назад Следующее →

Участок 1.07 га (промназначения)

99 000 000 ₽

№ 944744195, размещено 31 октября в 17:34 2068 (+5)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 917 880-84-26

Написать сообщение

дмитрий
Частное лицо
На Авито с декабря 2017

3 объявления пользователя

Адрес
Татарстан, Казань, ул Габдуллы Тукая 30

Площадь: 107.3 сот.

Адрес: Казань, ул Габдуллы Тукая 30
Площадь Тукая (900 м) Кремлёвская (1.4 км)
Суконная слобода (2.2 км) Посмотреть карту

Асфальтированная площадка свободная от строений. Разрешенное использование участка - торговые объекты капитальные и не капитальные. Территория огорожена забором. На участке имеется свайное поле. Торг уместен.

Пожаловаться

Похожие объявления

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1.07_ga_promnaznacheniya_944744195 1/2

05.12.2018 Участок 27 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сай...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Казань | Направление | Найти

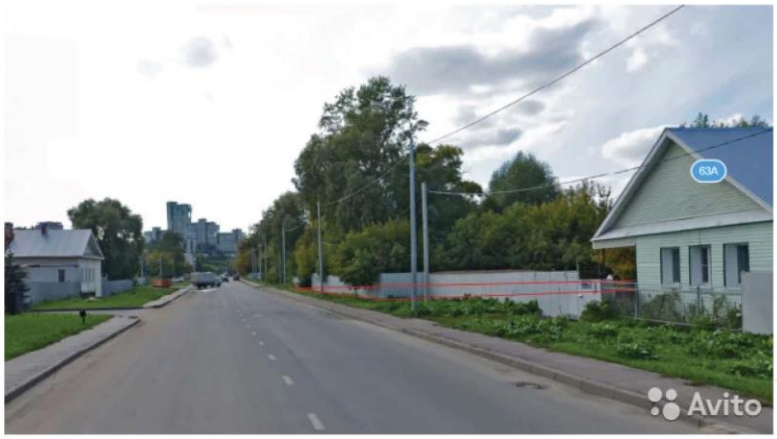
Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения Назад Следующее →

Участок 27 сот. (промназначения)

54 000 000 ₽

№ 1182352474, размещено 28 ноября в 09:38 2901 (+4)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 207-13-92

Написать сообщение

Супермаркет Недвижимости
Агентство

Контактное лицо
Собственник

Адрес
Республика Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, Подлужная улица

Площадь: 27 сот.

Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Площадь Тукая, Подлужная улица
Площадь Тукая (2.3 км) Кремлёвская (2.7 км)
Суконная слобода (3 км) Посмотреть карту

Локация и транспортная доступность: Участок находится на берегу реки Казанка, в центре города в Вахитовском районе, на первой линии улицы Подлужная. В пешей доступности Парк "Горького", ТЦ "Корстон"

Окружение: новая обустроенная набережная, частная жилая застройка.

Трафик: умеренный автомобильный трафик по улице Подлужная

Зона градостроительных регламентов: Р3 (по новому генплану Д2)

Возможные варианты использования: строительство административного здания, объекта торговли и услуг, ресторана, гостиницы, жилого дома, придорожного сервиса

Кадастровый номер: 16:50:010702:29

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._promnaznacheniya_1182352474 1/2

05.12.2018 Участок 14 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сай…

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё…

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Казань | Направление | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения Назад Следующее →

Участок 14 сот. (промназначения)

29 000 000 ₽

№ 932037806, размещено 12 ноября в 16:24 1861 (+2)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 843 207-13-92

Написать сообщение

Супермаркет Недвижимости
Агентство

Контактное лицо
Собственник

Адрес
Татарстан, Казань, Подлужная улица, 51

Площадь: 14 сот.

Адрес: Казань, Подлужная улица, 51
Площадь Тукая (2.2 км) Кремлёвская (2.6 км)
Суконная слобода (2.9 км) Посмотреть карту

Локация и транспортная доступность: Вахитовский район, первая линия улицы Подлужная, рядом берег реки Казанка.

Окружение: новая обустроенная набережная, частная жилая застройка.

Трафик: умеренный автомобильный трафик по улице Подлужная

Зона градостроительных регламентов: Р3 (по новому генплану зона смешанного размещения общественно-деловой и жилой застройки)

Возможные варианты использования: строительство административного здания, объекта торговли, услуг, рекреации, досуга, ресторана, гостиницы, жилого дома, придорожного сервиса

Кадастровый номер: 16:50:010702:30

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_14_sot._promnaznacheniya_932037806 1/2

05.12.2018 Участок 3.8 сот. (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на са...

Объявления Магазины Бизнес Помощь Вход и регистрация Подать объявление

Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Казань | Направление | Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения Назад Следующее →

Участок 3.8 сот. (промназначения)

7 000 000 ₽

№ 1268116253, размещено 21 ноября в 10:07 717 (+2)

Добавить в избранное Добавить заметку



8 927 410-77-35

Написать сообщение

Мария
Агентство
На Авито с марта 2014
Завершено 7 объявлений

10 объявлений пользователя

Контактное лицо
Мария

Адрес
Республика Татарстан, Казань, м. Суконная слобода, Товарищеская улица, 27

Площадь: 3.8 сот.

Адрес: Республика Татарстан, Казань, м. Суконная слобода, Товарищеская улица, 27

Суконная слобода (1.3 км) Площадь Тукая (2.2 км)
Аметьево (2.3 км) Посмотреть карту

Продается земельный участок на ул. Товарищеская.
Зона Ж4
Идеально подходит под торговый или бизнес центр, медицинскую клинику и т.д.
Разработан и согласован с городом эскизный проект на здание площадью 420 кв.м.
В стоимость включено: изготовление рабочего проекта и получение тех.условий на подключение сетей.

Пожаловаться

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3.8_sot._promnaznacheniya_1268116253 1/2

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ✉ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)

Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)

Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации

Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Хасанова Ильнара Илгизаровича

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

о том, что Хасанов Ильнар Илгизарович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
и включен(а) в реестр оценщиков «19» ноября 2010 г.
за регистрационным № 007022.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 16 ноября 2017 г.

Дата выдачи: «16» ноября 2017 г.

Председатель Правления
регионального отделения РОО
«Общество оценщиков Татарстана» Д.Ю. Захматов

Т № 00658

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ✉ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)
Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)
Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации
Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Исх № 203/317-0
от 13.01.2017г.

Для предоставления по месту требования

Хасанов Ильнар Илгизарович, 11.04.1986 года рождения, является оценщиком - членом Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (далее РОО) с 03.11.2010г., дата включения в реестр оценщиков РОО 19.11.2010г. №007022.

Оценщик отвечает требованиям действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности и требованиям, предъявляемым при вступлении в РОО. Хасанов И.И. имеет образование в области оценочной деятельности, что подтверждается: дипломом о профессиональной переподготовке ПП-I №108583 от 09.07.2010г., выдан учебным заведением "Институт экономики, управления и права".

Диплом о высшем образовании ВСГ №4707441 от 21.04.2010г., выдан учебным заведением "НОУ "Институт гуманитарных знаний"".

Профессиональная деятельность оценщика застрахована в Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование" на сумму 300.000 рублей, на период с 01.01.2016г. по 30.06.2017г. Профессиональная деятельность оценщика застрахована в СПАО "Ингосстрах" на сумму 300.000 рублей, на период с 01.01.2016г. по 30.06.2017г.

Взнос в компенсационный фонд РОО оплачен, задолженностей по оплате членских взносов в РОО по состоянию на 13.01.2017 г. нет.

Основное место работы: Общество с ограниченной ответственностью "АК ВОСТОК"

Общий рабочий стаж (лет): 10

Стаж оценочной деятельности (лет): 6

Количество подписанных отчетов за последние два года - 274, из них:
оценка недвижимости - 168, оценка машин и оборудования - 83, оценка бизнеса - 3, прочие - 20

С момента включения в реестр членов РОО по 13.01.2017г.: жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось; в сентябре 2015 года плановую проверку прошел успешно; в РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Исполнительный директор РОО С.Д.Заякин

Исп. Мучипова И.С.
(495) 662-74-25 доб. 109

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Хасанов Ильнар Илгизарович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 9205 № 732982, выдан 04.05.2006г.
УВД Авиастроительного района гор. Казани

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 19 » ноября 2010г., регистрационный № 007022

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 22 » ноября 2016 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0022429

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 183/2010

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 108583

Настоящий диплом выдан Хасанову (фамилия, имя, отчество)
Ильнару Ильдаровичу
в том, что он(а) с „1" февраля 2010 по „9" июня 2010 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
экономики, управления и права (г. Казань)
по программе (наименование программы дополнительного профессионального образования)
„Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Государственная аттестационная комиссия решением от „9" июня 2010
удостоверяет право (соответствие квалификации) Хасанова (фамилия, имя, отчество)
Ильнара Ильдаровича
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки (наименование)
стоимости предприятия (бизнеса)

М.П.

Председатель государственной аттестационной комиссии
Ректор (директор)

Город Казань Год 2010

МПФ Гознака. 1996.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №18490В4000077

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Хасанов Ильнар Илгизарович		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)		
Страховая сумма	**Страховая премия**	
500 000 руб. 00 коп. (Пятьсот тысяч рублей 00 копеек)	**1 500 руб. 00 коп. (Одна тысяча пятьсот рублей 00 копеек)**	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ *(в % от страховой суммы)*	**0,3%**	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок **не позднее «11» октября 2018 г.**	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «07» октября 2018 г.**	**по «06» октября 2019 г.**
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.
Казанский филиал : г Казань, ул. Николая Столбова, д.2

От имени Страховщика:

_____ **/ Р.Г. Маликов/**

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи «__» октября 2018 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003014-1 «07» февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Хасанову Ильнару Илгизаровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «07» февраля 2018 г. № 46

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «07» февраля 2021 г.

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия №06-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003015-2 «07» февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Хасанову Ильнару Илгизаровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «07» февраля 2018 г. № 46

Директор А.С. Букин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «07» февраля 2021 г.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 4991R/776/00335/8

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 4991R/776/00335/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 , которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «АК ВОСТОК»
Местонахождение: РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, д. 49, оф. 25-2
ИНН 1657229720

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

Страховой случай: - события, названные в п. **3.1.2.2** Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

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

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «28» февраля 2018 г. и действует до «27» февраля 2019 г. включительно.

Полис № 4991R/776/00335/8

Страховщик *Страхователь*
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б *8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru*

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

/Брюханова Р.Ф./

Страхователь:

/Закиров А.М./

Место и дата выдачи полиса:
г. Казань
«28» февраля 2018г.

Полис № 4991R/776/00335/8

В данном документе прошито, пронумеровано скреплено печатью и подписью 663
(шестьсот шестьдесят три)
страниц