ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ Н-35043/21

справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В

дата оценки — 31.03.2021
дата составления отчета об оценке — 31.03.2021

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «ЛАИР»

ЗАКАЗЧИК:
АО «НПФ «Волга-Капитал»

Санкт-Петербург
2021

Группа Компаний Лаир (далее — ГК Лаир) образована в 1997 году. В настоящее время объединяет в своем составе несколько юридических лиц. Основной офис ГК Лаир находится в Санкт-Петербурге, филиалы и представительства созданы в Москве и Череповце.

В настоящее время в ГК Лаир работают более 140 квалифицированных сотрудников, часть из которых имеет ученые степени, являются действующими сертифицированными членами RICS (Королевского института сертифицированных специалистов в области недвижимости, строительства и землепользования), TEGoVA (Европейской группы ассоциаций оценщиков), ACCA Advanced Diploma in Accounting & Business (Ассоциации дипломированных сертифицированных бухгалтеров).

Более 40 специалистов компании прошли единый квалификационный экзамен на звание эксперта в соответствии с требованиями Минэкономразвития России и являются членами семи саморегулируемых организаций (СРО) России.

Компания сертифицирована по международной системе менеджмента качества ISO 9001:2015, имеет лицензию на право работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну.

ГК Лаир с начала проведения рейтинга оценочной и консалтинговой деятельности входит в десятку крупнейших компаний России по данным агентства «Эксперт РА». По итогам 2019 года ГК Лаир заняла третье место в рэнкинге делового потенциала оценочных групп («Российская газета» № 204 (8258 от 10.09.2020).

Мы активно сотрудничаем с государственными корпорациями, промышленными группами, при которых аккредитованы: Росимущество, Государственная корпорация развития «ВЭБ.РФ», ПАО «ГАЗПРОМ», АО «ОСК», ПАО «НК «Роснефть», ПАО «ЛУКОЙЛ», ПАО «Россети», ПАО «Русгидро», Объединенная компания «РУСАЛ», ПАО «Интер РАО», ПАО АК «АЛРОСА», ОАО «РЖД», ГК «Ростех», АО «РОСНАНО», ГК «Росатом», АО «Концерн ВКО «Алмаз-Антей», ГК «Росавтодор», ПАО «Аэрофлот», ПАО «МОЭСК», ПАО «МОЭК», ГК «Стройгазконсалтинг», ГК «Роскосмос», АО «Север Групп», АО «Росгеология», а также с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями: ПАО Сбербанк, ГК «Внешэкономбанк», АБ «Россия», Банк ВТБ (ПАО), АО «Россельхозбанк», АО «Райффайзенбанк», АО «Альфа-Банк» и другими крупными банками.

Специалистами ГК Лаир выполнено более 30 тысяч отчетов об оценке бизнеса, имущественных комплексов и других активов, а также по оспариванию кадастровой стоимости (как земельных участков, так и объектов капитального строительства).

Россия, 197342, г. Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный округ Ланское, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15,
тел. / факс: + 7 (812) 615-85-54, e-mail: mail@лаир.рф

Генеральному директору
АО «НПФ «Волга-Капитал»

г-же Хисматуллиной Н.Р.

Уважаемая Наиля Рафхатовна!

Согласно Договору возмездного оказания услуг № 021/21-МФ от 05.03.2021 (далее — Договор), сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнена оценка справедливой стоимости объектов недвижимости, расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В (далее — Объект оценки).

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценочной деятельности:

- Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Международным стандартом финансовой отчетности IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

Проведенный анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 31.03.2021, составляет, без учета НДС, с учетом округления —

28 200 000 (Двадцать восемь миллионов двести тысяч) рублей,

Справедливая стоимость по каждой позиции представлена в таблице ниже.

Россия, 197342, г. Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный округ Ланское, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15,
тел. / факс: + 7 (812) 615-85-54, e-mail: mail@лаир.рф

Наименование	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб., округленно
Склад, 1-этажный, общая площадь 104,10 кв. м, инв. №5242, лит. Б, объект №1 с относящимся к нему земельным участком площадью 325 кв.м.	3 100 000
в т.ч. склад, кадастровый номер 16:50:050139:351	800 000
земельный участок, кадастровый номер 16:50:050139:27	2 300 000
Помещение, назначение: нежилое, площадь 872,1 кв.м., этаж: 1,2, 1-подвал, номера на поэтажном плане: Совокупность помещений 1-го этажа №1-9,11-21,23-30,32-35, 2-го этажа №1-20, подвала №1-7, пом. 1013 с относящимся к нему земельным участком площадью 1 300 кв.м.	25 100 000
в т.ч. помещение, кадастровый номер 16:50:050139:1364	13 900 000
земельный участок, кадастровый номер 16:50:050139:28	11 200 000

Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «ЛАИР» _____ /Смирнов А. П./

Россия, 197342, г. Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный округ Ланское, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15,
тел. / факс: + 7 (812) 615-85-54, e-mail: mail@лаир.рф

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Основные факты и выводы 7
2. Задание на оценку 8
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках 10
   3.1. Сведения о Заказчике оценки 10
   3.2. Сведения об Оценщике 10
   3.3. Сведения о юридическом лице, с которыми Оценщик заключил трудовой договор 10
   3.4. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах 11
   3.5. Сведения о независимости 11
4. Применяемые стандарты оценки 12
5. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения 13
   5.1. Основные допущения 13
   5.2. Особые допущения 14
6. Последовательность определения стоимости Объекта оценки 15
   6.1. Допущения, лежащие в основе определения справедливой стоимости 15
   6.2. Методы оценки 17
7. Описание Объекта оценки 19
   7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки 19
   7.2. Описание местоположения Объекта оценки 20
   7.3. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, а также оцениваемых правах 25
   7.4. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки 25
   7.5. Позиционирование Объекта оценки 28
   7.6. Фотографии Объекта оценки 29
8. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость 33
   8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 33
   8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки 34
   8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен Объект оценки 34
   8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 43
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки 57
10. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения затратного подхода к оценке 59
11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода к оценке 60

11.1. Обоснование выбора объектов-аналогов ... 61
11.2. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода ... 67
11.3. Обоснование выбора элементов сравнения ... 69
11.4. Корректировки по первой группе элементов сравнения ... 70
11.5. Корректировки по второй группе элементов сравнения ... 70
11.6. Заключение о стоимости Объекта оценки, полученной с применением сравнительного подхода ... 83
12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода к оценке ... 86
12.1. Обоснование выбора метода оценки в рамках доходного подхода ... 86
12.2. Потенциальный валовый доход ... 87
12.3. Действительный валовой доход ... 99
12.4. Операционные расходы ... 99
12.5. Чистый операционный доход ... 100
12.6. Коэффициент капитализации ... 100
12.7. Капитализация чистого операционного дохода ... 101
12.8. Заключение о результате оценки, полученном с применением доходного подхода ... 102
13. Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки ... 103
13.1. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам ... 103
13.2. Описание процедуры согласования результатов оценки ... 104
13.3. Заключение об итоговой стоимости оцениваемого имущества ... 105
13.4. Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости Объекта оценки ... 105
14. Сертификат стоимости ... 106
15. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения ... 107
15.1. Нормативные документы ... 107
15.2. Методические материалы ... 107
15.3. Источники рыночной и общей информации ... 107
Приложение 1. Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки ... 108
Приложение 2. Источники рыночной и общей информации ... 217

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Оценка проводится по Договору № 021/21-МФ от 05.03.2021, заключенному между Заказчиком и ООО «ЛАИР»	
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		
Объект оценки	Недвижимое имущество	
Состав Объекта оценки	Склад, 1-этажный, площадь 104,1 кв. м, инв. №5242, лит. Б, объект №1; Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство складского корпуса, общая площадь 325 кв.м; Помещение, назначение: нежилое, площадь 872,1 кв.м., этаж: 1,2, 1-подвал, номера на поэтажном плане: Совокупность помещений 1-го этажа №1-9,11-21,23-30,32-35, 2-го этажа №1-20, подвала №1-7, пом. 1013; Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию информационно-вычислительного центра, общая площадь 1300 кв.м.	
Оцениваемые права	право собственности	
Текущее использование Объекта оценки	не эксплуатируется, помещение склада частично сдано в аренду (склад 41,8 кв.м)	
Цель и предполагаемое использование результатов оценки	определение справедливой стоимости Объекта оценки для последующего учета имущества, определения стоимости активов, составления финансовой отчетности	
III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	Результаты оценки, полученные с применением подходов, без учета НДС, руб.	Веса при согласовании
Объект № 1 (Склад, 1-этажный, площадь 104,1 кв. м, инв. №5242, лит. Б, объект №1 с земельным участком, общая площадь 325 кв.м)		
Затратный	не применялся	0,0
Сравнительный	3 290 094	0,5
Доходный	2 821 303	0,5
Объект № 2 (Помещение, назначение: нежилое, площадь 872,1 кв.м., этаж: 1,2, 1-подвал, номера на поэтажном плане: Совокупность помещений 1-го этажа №1-9,11-21,23-30,32-35, 2-го этажа №1-20, подвала №1-7, пом. 1013 с земельным участком, общая площадь 1300 кв.м)		
Затратный	не применялся	0,0
Сравнительный	27 030 693	0,5
Доходный	23 096 022	0,5
IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Справедливая стоимость Объекта оценки, без учета НДС, с учетом округления, руб.		28 200 000
V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.		

Приложение №1
к Договору №021/21-МФ
возмездного оказания оценочных услуг
от «05» марта 2021 г.

Задание на оценку

1. Объект оценки. Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В.

2. Состав объекта оценки:

Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м
Склад, 1-этажный, площадь 104,1 кв. м, инв. №5242, лит. Б, объект №1	16:50:050139:351	104,1
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: строительство складского корпуса	16:50:050139:27	325,0
Помещение, назначение: нежилое, этаж: 1,2,1-подвал, номера на поэтажном плане: совокупность помещений 1-го этажа №1-9,11-21,23-30,32-35, 2-го этажа №1-20, подвала №1-7, пом. 1013	16:50:050139:1364	872,1
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию информационно-вычислительного центра	16:50:050139:28	1 300,0

3. Имущественные права на объект оценки. Право собственности зарегистрировано на АО «НПФ «Волга-Капитал».
Сведения об обременениях и ограничениях принять согласно предоставленным документам.

4. Права, учитываемые при оценке объектов оценки. При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободным от обременений в виде залога и ипотеки.

5. Цель оценки. Определение справедливой стоимости объекта оценки.

6. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.

7. Предполагаемое использование результатов оценки. Для последующего учета имущества, определения стоимости активов, составления финансовой отчетности.

8. Дата оценки. 31 марта 2021 года.

9. Срок проведения оценки. Не более 7 (Семи) рабочих дней с момента получения исходных данных.

10. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки.
- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность

6

информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации, и не несет ответственности в случае предоставления некорректной и заведомо ложной информации.

- Расчеты и выводы, полученные Оценщиком, основаны на имеющейся в его распоряжении информации, а так же устной информации, полученной от контактного лица со стороны Заказчика.
- Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщика.
- Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.
- Оценка проводится в предположении отсутствия обременения оцениваемых объектов, по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

11. Прочие условия:

Итоговый результат оценки представить в виде отчета об оценке с указанием справедливой стоимости с без учета НДС.

Суждение оценщика о возможных границах интервала, в которых, по его мнению, может находиться справедливая стоимость Объекта оценки, в отчете не приводится.

12. Сведения об оценщике:

Матвеева Ольга Дмитриевна, является членом саморегулируемой организации «Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (рег. № в реестре 0057 от 20.11.2009 г.), имеющая Диплом III № 251143 Санкт-Петербургский институт внешнеэкономических связей, экономики и права, по программе «Оценка стоимости предприятия»,17.04.2009 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №006974-1 от 26.03.2018 г.,

Гражданская ответственность оценщика застрахована в ООО РСО «ЕВРОИНС» на сумму 10 100 000 (Десять миллионов сто тысяч) рублей, что подтверждается договором страхования гражданской ответственности оценщика СПБ06/20/ГО-ОЦ№2098462 от 18.01.2021 г.

Период страхования с 01.01.2021 по 30.06.2022 г.

Местонахождение Саморегулируемой организации: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101.

Подписи сторон

От ЗАКАЗЧИКА	**От ИСПОЛНИТЕЛЯ**
Заместитель генерального директора	Директор
_____ / Кадыров Р.Р.	_____ / А.П. Смирнов/
М.П.	М.П.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд «Волга – Капитал» (сокращенное наименование — АО «НПФ «Волга-Капитал») (далее — Заказчик).

Место нахождения (юридический адрес):	420061, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, дом 55е.
ОГРН:	1151600000980.
Дата государственной регистрации:	02.04.2015.

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Информация об оценщике, подписавшем отчет об оценке (далее — Оценщик), представлена в таблице далее.

Таблица 2. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество Оценщика	Матвеева Ольга Дмитриевна
Номер контактного телефона	(812) 615-85-54
Адрес электронной почты оценщика	mail@lairspb.ru
Место нахождения Оценщика	197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	страховой полис ООО «Русское страховое общество «ЕВРОИНС» № СПБ06/20/ГО-ОЦ №2098462 от 18.01.2021, страховая сумма 10 100 000 (Десять миллионов сто тысяч) рублей, срок действия с 01.01.2021 по 30.06.2022
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», регистрационный номер Оценщика 0057, дата регистрации 20.11.2009
Сведения о наличии квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 006974-1 от 26.03.2018 направление «Оценка недвижимого имущества»

3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМИ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (сокращенное наименование — ООО «ЛАИР») (далее — Исполнитель).

Место нахождения (юридический адрес):	197342, г. Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный округ Ланское, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15
Почтовый адрес:	197342, г. Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный округ Ланское, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, пом. 50-Н, ком. 15
ОГРН:	1027807581141.
Дата присвоения ОГРН:	29.11.2002.
Дата государственной регистрации:	27.11.1997.

3.4. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Таблица 3. Сведения о прочих специалистах

Фамилия, имя, отчество специалиста	Луцкина Мария Владимировна
Квалификация	специалист
Степень участия в проведении оценки Объекта оценки	помощь Оценщику в сборе информации для составления анализа рынка и других глав Отчета, верстка, брошюровка

3.5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ

Статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» обязывает включать в отчет об оценке сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.

Общие требования к независимости установлены в ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 №708.

В типовых правилах указано, что оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Перед осуществлением оценочной деятельности оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИКИ ЗАКЛЮЧИЛИ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим ООО «ЛАИР» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «ЛАИР» подтверждает, что не имеет имущественного интереса 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, указанной в настоящем Отчете.

СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица — Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297, — стандарт определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности,
- «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298, — стандарт раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной стоимости,
- «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299, — стандарт устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам,
- «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, — стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости и является обязательным к применению при оценке недвижимости,
- Международный стандарт финансовой отчетности IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости».

а также в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

В рамках проведения расчетов в настоящем Отчете были использованы отечественные и зарубежные методические разработки, не противоречащие принципам оценки, установленным в указанных стандартах.

5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Согласно п. 4 ФСО № 3, отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщиков относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Согласно п. 9 ФСО № 1, допущение — предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиками в процессе оценки.

Согласно п. 24 ФСО № 1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

5.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.
2. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить обратное.
3. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.
4. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации.
5. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией.
6. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

7. Стоимость Объекта оценки определяется по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки или социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.
8. Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно итоговой величины стоимости Объекта оценки на дату оценки и не является гарантией того, что сделка с Объектом оценки будет совершена на открытом рынке в условиях конкуренции по указанной величине.
9. Настоящий Отчет может быть применим только в части конечного результата: итоговой величины стоимости и иных расчетных величин, предусмотренных Заданием на оценку (при наличии). Никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
10. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
11. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

5.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки.
2. Оценка проводится в предположении отсутствия обременений оцениваемых объектов, т.е. в допущении, что по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

Указанные в настоящем разделе допущения считаются согласованными всеми сторонами договора на оценку.

6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации.

Согласно п. 24 ФСО № 1, оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов. Подробное описание последовательности определения стоимости Объекта оценки, включая обоснование выбора подходов и методов оценки, описание расчетов, а также расчеты и пояснения к ним представлены в последующих разделах Отчета.

Согласно Заданию на оценку, в настоящем Отчете определяется справедливая стоимость объектов недвижимости (Объект оценки) согласно определению в Международных стандартах финансовой отчетности.

В соответствии с IFRS 13, *справедливая стоимость* — это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

6.1. ДОПУЩЕНИЯ, ЛЕЖАЩИЕ В ОСНОВЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

При определении справедливой стоимости рассматриваются операции с активом 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. При этом справедливую стоимость следует определять, используя такие допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на данный актив, принимая допущение о том, что участники рынка действуют в своих экономических интересах.

При оценке справедливой стоимости предприятие должно учитывать характеристики актива таким образом, как если бы участники рынка учитывали данные характеристики при определении цены актива на дату оценки, в том числе состояние и местонахождение актива, а также ограничения на продажу или использование актива при наличии

таковых. При этом влияние определенной характеристики на оценку будет отличаться в зависимости от того, как данная характеристика учитывалась бы участниками рынка.

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ

IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня:

- исходные данные 1 уровня — это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки,
- исходные данные 2 уровня — это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства,
- исходные данные 3 уровня — это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

При этом соблюдается следующая терминология:

- активный рынок — рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе,
- наблюдаемые исходные данные — исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство,
- ненаблюдаемые исходные данные — исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Если наблюдаемые исходные данные требуют корректировки с использованием ненаблюдаемых исходных данных, и такая корректировка приводит к получению значительно более высокой или более низкой оценки справедливой стоимости, получаемая в результате этого оценка будет относиться к 3 уровню в иерархии справедливой стоимости.

Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет исходным данным 1 уровня и наименьший приоритет исходным данным 3 уровня. Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, то есть когда наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки.

Согласно п. 62 IFRS 13, тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход, доходный подход. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

Рыночная стоимость — расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива или обязательства 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, определяя справедливую стоимость актива, тем самым определяет его рыночную стоимость, т. к. на активном рынке рыночная цена за объект в полной мере соответствует сумме, на которой можно обменять актив или урегулировать обязательство при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку и независимыми друг от друга сторонами.

6.2. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 61 МСФО 13 (IFRS 13), организация должна использовать такие методы оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

Цель использования какого-либо метода оценки заключается в том, чтобы расчетным путем определить цену, по которой обычная сделка по продаже актива или передаче обязательства была бы осуществлена между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются *рыночный подход*, *затратный подход* и *доходный подход*. Для оценки справедливой стоимости организация должна использовать методы оценки, соответствующие одному или нескольким из данных подходов.

В некоторых случаях будет уместным применение одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием ценовых котировок на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях уместным будет применение нескольких методов оценки (например, такая необходимость может возникнуть при оценке единицы, генерирующей денежные потоки). Если для оценки справедливой стоимости используется несколько методов оценки, то полученные результаты (то есть соответствующие индикаторы справедливой стоимости) следует оценить с учетом разумности стоимостного диапазона, обозначенного полученными результатами. Оценка справедливой стоимости представляет собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее показательной в отношении справедливой стоимости в сложившихся обстоятельствах.

РЫНОЧНЫЙ ПОДХОД

При рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены — математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на

ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

- методы, основанные на расчете приведенной стоимости;
- модели определения цены опциона, такие как формула Блэка - Шоулза - Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;
- многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, в том числе:

- Склад, 1-этажный, общая площадь 104,10 кв. м, инв. №5242, лит. Б, объект №1;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Строительство складского корпуса, общая площадь 325 кв.м;
- Помещение, назначение: нежилое, площадь 872,1 кв.м., этаж: 1,2, 1-подвал, номера на поэтажном плане: Совокупность помещений 1-го этажа №1-9,11-21,23-30,32-35, 2-го этажа №1-20, подвала №1-7, пом. 1013;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию информационно-вычислительного центра, общая площадь 1300 кв.м.

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

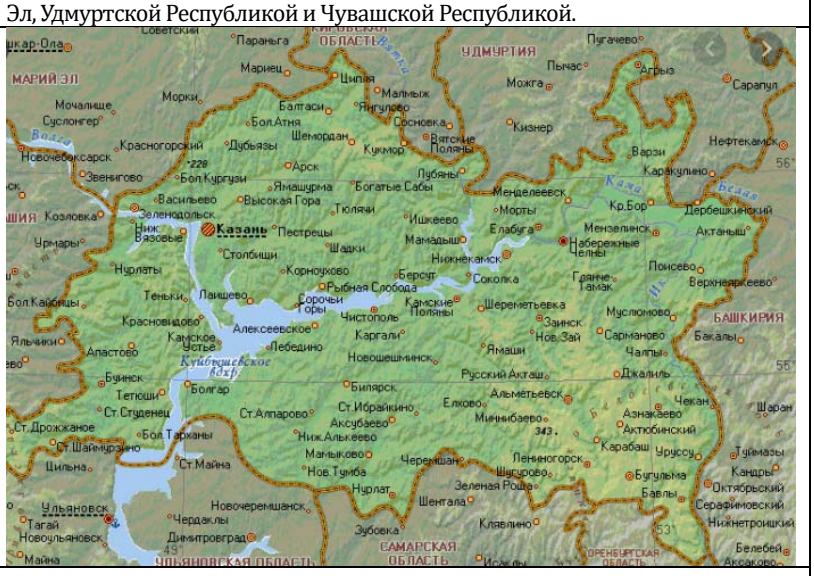
1. Свидетельство о государственно регистрации права (бланк серии АА №526735), дата выдачи 29.07.2015.
2. Свидетельство о государственно регистрации права (бланк серии АА №526736), дата выдачи 29.07.2015.
3. Свидетельство о государственно регистрации права (бланк серии АА №520352), дата выдачи 14.01.2016.
4. Свидетельство о государственно регистрации права (бланк серии АА №526733), дата выдачи 29.07.2015.
5. Выписка из ЕГРН на нежилое здание № 99 /2021/37985707 от 10.03.2021.
6. Выписка из ЕГРН на помещение № 99 /2021 /379406923 от 05.03.2021.
7. Выписка из ЕГРН на земельный участок № 99/2021/380018941 от 11.03.2021
8. Выписка из ЕГРН на земельный участок № 99/2021/379874206 от 10.03.2021.
9. Технический паспорт на здание материально-технического снабжения по состоянию на 03.06.2008.
10. Технический паспорт на здание административно- по состоянию на 03.06.2008.
11. Кадастровый паспорт помещения № 1600/301/16-2416 от 12.01.2016.
12. Кадастровый паспорт земельного участка № 1600/301/12-169797 от 21.04.2012.
13. Кадастровый паспорт земельного участка № 1600/301/12-169860 от 21.04.2012.
14. Договор аренды склада № б/н от 01.11.2020.
15. Справка о балансовой стоимости № 282 от 12.03.2021.

В соответствии с п. 12 ФСО № 3, все документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные выше в перечне, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке. Копии указанных документов представлены в Приложении 1 к настоящему Отчету.

7.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОПИСАНИЕ РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 4. Описания региона расположения Объекта оценки

Название региона	Республика Татарстан
Расположение региона	Входит в Приволжский федеральный округ, является частью Поволжского экономического района. Граничит с Кировской, Ульяновской, Самарской и Оренбургской областями, Республикой Башкортостан, Республикой Марий Эл, Удмуртской Республикой и Чувашской Республикой. 
Численность населения, тыс.чел.	3 903,0
Административный центр	город Казань
Экономика	Татарстан является 6-м по объемам производства и одним из наиболее экономически развитых регионов России. В структуре валового регионального продукта Татарстана доля промышленности составляет 48,1%, сельского хозяйства – 5,6%, строительства – 8,1%, транспортировки и хранения – 4,8%. Промышленный профиль Республики Татарстан определяют нефтегазохимический комплекс, крупные машиностроительные предприятия, производящие конкурентоспособную продукцию, а также развитое электро- и радиоприборостроение.
Инвестиционный рейтинг региона по данным рейтингового агентства «Эксперт РА»	Средний потенциал — минимальный риск (2А)

Источники информации: https://tatarstan.ru/, https://ru.wikipedia.org/wiki/Татарстан, https://raex-a.ru/ratings/regions/2018/att1

Таблица 5. Описание города расположения Объекта оценки

Название населенного пункта	город республиканского значения Казань
Расположение города	Казань расположена на левом берегу реки Волги, при впадении в нее реки Казанки, в 820 км к востоку от Москвы.
Административное деление города	Казань делится на 7 административно-территориальных районов, не являющихся муниципальными образованиями: 1 — Авиастроительный 2 — Вахитовский 3 — Кировский 4 — Московский 5 — Ново-Савиновский 6 — Приволжский 7 — Советский
Численность населения, тыс. чел.	1 257,0
Динамика численности населения	положительная
Экономика	Промышленную основу города составляют машиностроение, химическая и нефтехимическая промышленность, легкая и пищевая промышленность. Среди крупнейших предприятий Казани выделяются масштабный химический комплекс Казаньоргсинтез, старейший в России Казанский пороховой завод и уникальный в России кластер сразу трех предприятий авиационной промышленности — заводы самолётостроения КАПО (производитель крупнейшего в мире стратегического бомбардировщика Ту-160), вертолетостроения КВЗ и двигателестроения КМПО. По совокупному капиталу собственных банков Казань занимает 3-е место в России, уступая лишь Москве и Санкт-Петербургу. Инновационная экономика в Казани представлена крупнейшим в России ИТ-парком, а также одним из самых больших в Европе технопарком «Идея». По обеспеченности современными торговыми центрами (в том числе почти всех действующих в России международных сетей) Казань занимает лидирующие позиции в России.
Транспорт	Казань является одним из крупнейших транспортных и логистических узлов России. Через город проходит федеральные трассы М7 (Е 22) «Волга», Р239 и Р241. В Казани пересекаются железнодорожные пути, идущие на Ижевск, Пермь, Екатеринбург, Ульяновск, Бугульму, Уфу, Нижний Новгород, Москву, Яранск, Киров. В непосредственной близости от города проходит автодорога Р175, а также планируется прохождение транспортного коридора «Северная Европа — Западный Китай». Транспортными воротами города являются: — международный аэропорт «Казань»; — железнодорожные вокзалы Казань-1 и Казань-2 — автовокзалы «Центральный», «Южный», «Восточный» и автостанция при ЖД вокзале Казань-2; — речной порт и речной вокзал. Общественный транспорт и личные автомобили являются в Казани основными видами транспорта.

Источники информации: https://www.kzn.ru/o-kazani/, https://ru.wikipedia.org/wiki/Казань,

ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки расположен по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В.

Согласно административно-территориальному делению г. Казань, Объект оценки расположен в Советском административном районе.

Местоположение Объекта оценки представлено на рисунках далее.

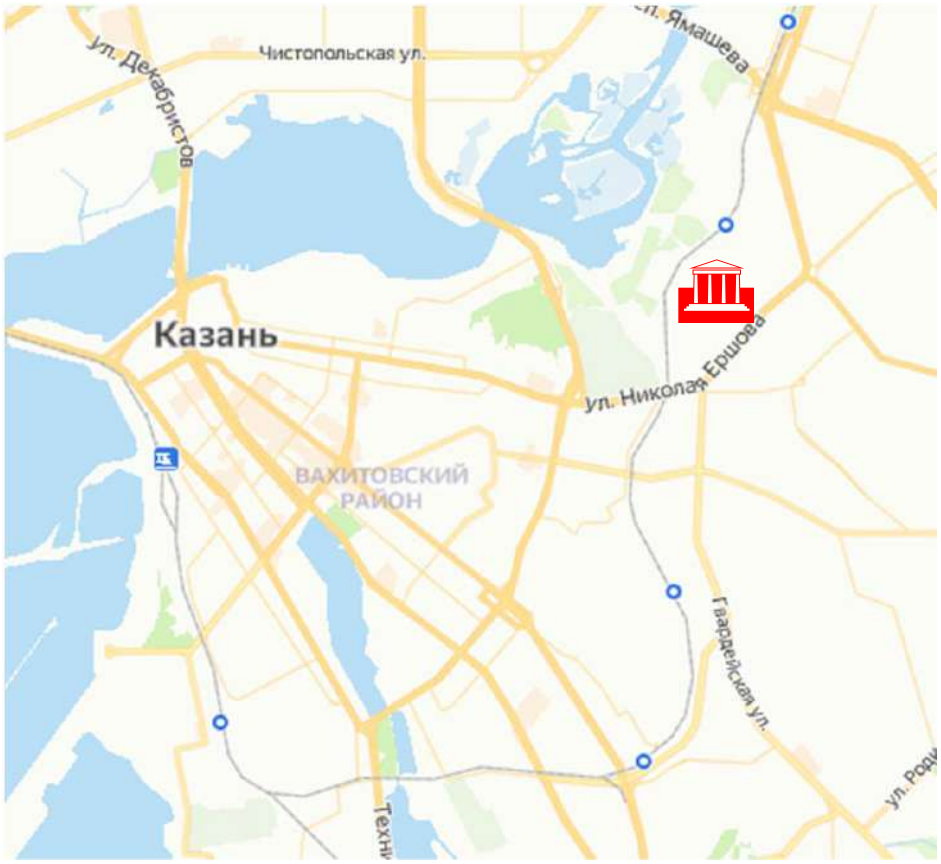


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки на карте г. Казань

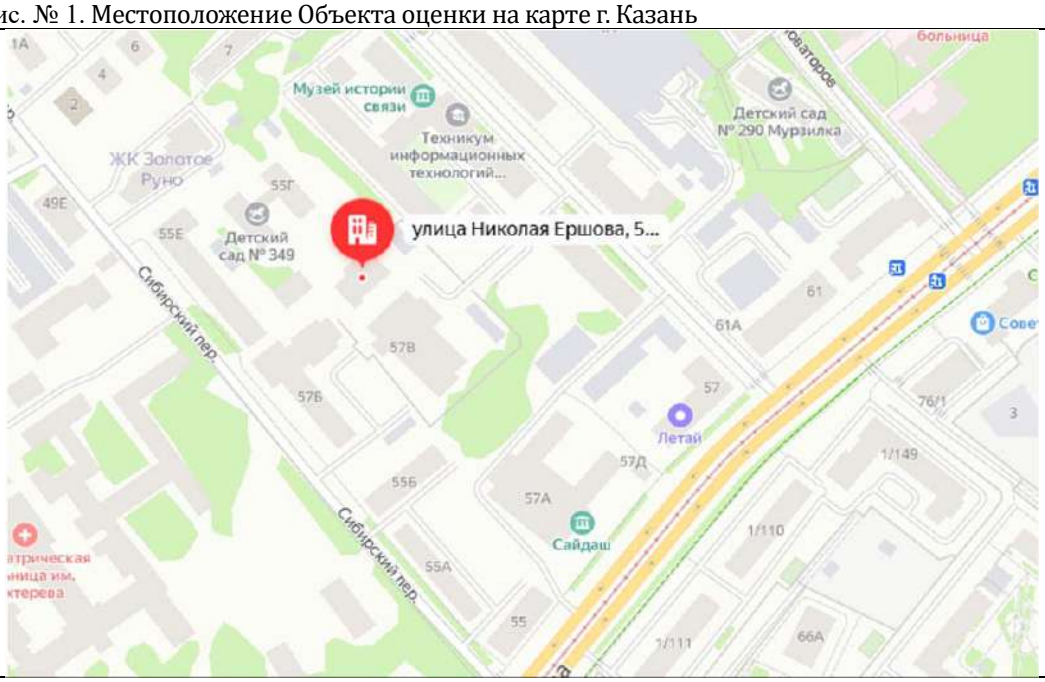
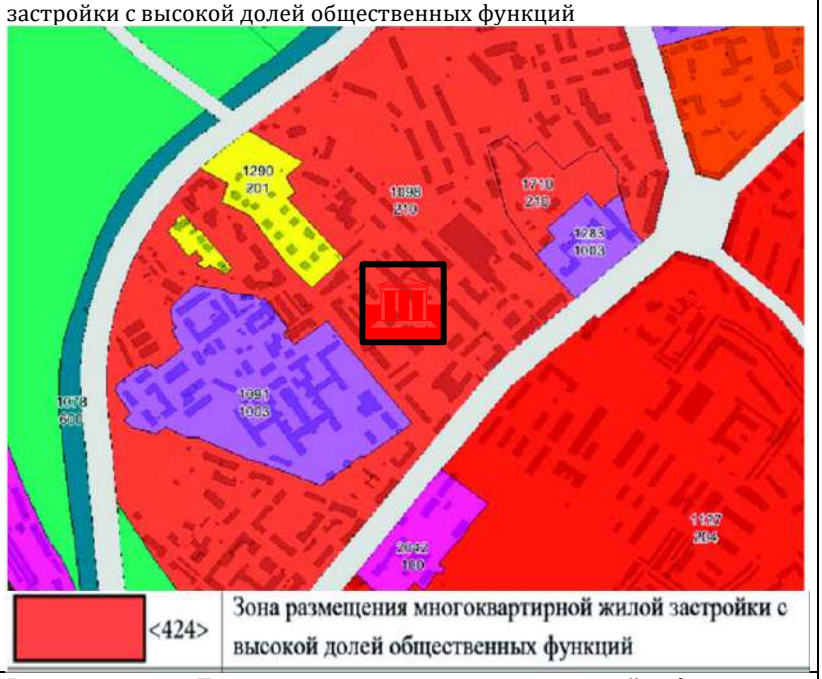
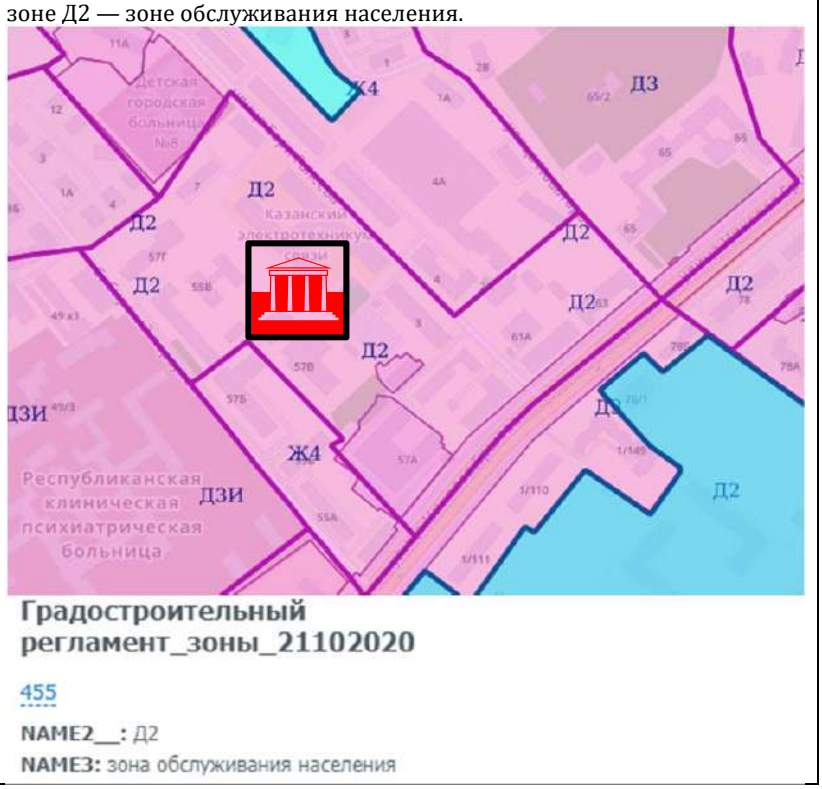


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки

Рис. № 3. Вид со спутника на локальное местоположение Объекта оценки

Таблица 6. Описание локального местоположения недвижимого имущества

Расположение недвижимого имущества	Объект оценки расположен в Советском административном районе г.Казань, в квартале, ограниченном: - с севера: ул. Бари Галеева; - с востока: ул. Николая Ершова; - с юга и запада: Сибирским переулком; Ближайшее окружение представлено смешанной застройкой: преимущественно общественно-деловой застройкой, жилыми домами и объектам социального назначения.
Транспортная доступность	Транспортная доступность общественным и личным автомобильным транспортом оценивается как хорошая. Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны ул. Бари Галеева. Въезд на территорию через шлагбаум. Ближайшая остановка общественного транспорта «Советская площадь» расположена в 350 метрах здания. Вдоль ул. Николая Ершова проходят маршруты троллейбусов №№ 2, 7 и автобусов №№ 1, 10а, 18, 35, 55, 63, 71, 91.
Интенсивность пешеходных потоков	Интенсивность пешеходных и транспортных потоков низка, что связано с расположение Объекта оценки в глубине квартала.
Интенсивность транспортных потоков	
Деловая активность	уровень деловой активности в рассматриваемом микрорайоне средний
Подъездные пути	асфальтированная дорога в хорошем состоянии
Парковка	осуществляется свободно вдоль проезжей части ул. Бари Галеева, на специально отведенных местах на территории расположения оцениваемых объектов

Градостроительный регламент[1]	В соответствии с Генеральным планом г. Казани (Решение КГД от 28.02.2020 №5-38 Об утверждении Генплана г.Казани), Объект оценки расположен в жилой зоне — зоне размещения многоквартирной жилой застройки с высокой долей общественных функций 
Градостроительный регламент	В соответствии с Правилами землепользования и застройки (далее — ПЗЗ) (Правила землепользования и застройки (Часть II Градостроительного устава г.Казани) (в ред. Решения Казанской городской Думы от16.12.2020 №11-3)), Объект оценки расположен в зоне Д2 — зоне обслуживания населения. 

[1] https://kzn.ru/meriya/ispolnitelnyy-komitet/upravlenie-arkhitektury-i-gradostroitelstva-ispolnitelnogo-komiteta-g-kazani/gradostroitelstvotest/

7.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВАХ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оцениваемое недвижимое имущество принадлежит на праве собственности АО «НПФ «Волга-Капитал», что подтверждается Выписками из Единого государственного реестра недвижимости (см. Приложение 1 Отчета).

Реквизиты правообладателя представлены в разделе 3.1 ранее по Отчету.

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ОГРАНИЧЕНИЯХ

В соответствии с п. 5.2 раздела 5 Отчета, оценка проводится в предположении, что оцениваемый объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Таким образом, оцениваемое недвижимое имущество рассматривается свободным от обременений.

Согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости на оцениваемые объекты недвижимого имущества, ограничения прав и обременения не зарегистрированы.

ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

В рамках данной работы оценивается право собственности на недвижимое имущество.

7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В состав Объекта оценки входят:

- Склад, 1-этажный, общая площадь 104,10 кв. м, инв. №5242, лит. Б, объект №1;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Строительство складского корпуса, общая площадь 325 кв.м;
- Помещение, назначение: нежилое, площадь 872,1 кв.м., этаж: 1,2, 1-подвал, номера на поэтажном плане: Совокупность помещений 1-го этажа №1-9,11-21,23-30,32-35, 2-го этажа №1-20, подвала №1-7, пом. 1013;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию информационно-вычислительного центра, общая площадь 1300 кв.м.

Фактически, Объект оценки состоит из помещения склада площадью 104,1 кв.м с относящимся к нему земельным участком площадью 325 кв.м (далее — Объект № 1) и помещений административно-бытового назначения общей площадью 872,1 кв.м с относящимся к ним земельным участком площадью 1 300 кв.м. (далее — Объект № 2).

Далее в таблицах представлено описание оцениваемых земельных участков, оцениваемых помещений и зданий в которых они расположены.

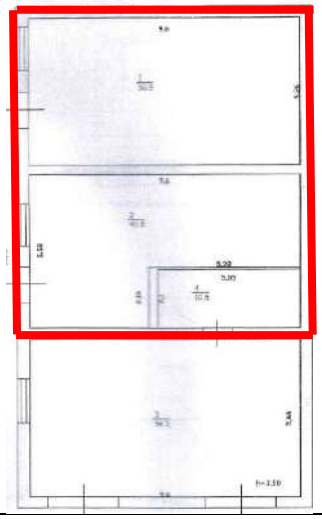
Таблица 7. Описание земельных участков, входящих в состав Объекта оценки

№ п/п	Характеристика	Описание	
1	Наименование	земельный участок	земельный участок
2	Адрес	Республика Татарстан, г. Казань, р-н Советский, ул. Николая Ершова	Республика Татарстан, г. Казань, р-н Советский, ул. Николая Ершова, д. 55В
3	Кадастровый номер	16:50:050139:27	16:50:050139:28
4	Общая площадь, кв. м	325,0	1 300,0
5	Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
6	Вид разрешенного использования	строительство складского корпуса	под территорию информационно-вычислительного центра
7	Кадастровая стоимость, руб.	1 931 234,50	9 768 304,00
8	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	5 942,3	7 514,1
9	Обременения	не зарегистрированы	не зарегистрированы
10	Форма земельного участка		

Источник: выписки из ЕГРН на земельные участки, данные публичной кадастровой карты (https://pkk.rosreestr.ru/).

Таблица 8. Описание здания материально-технического снабжения и оцениваемого помещения склада

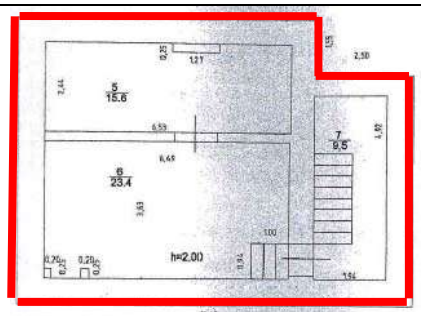
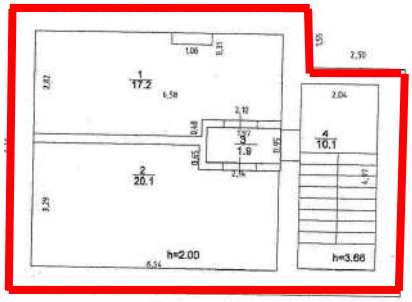
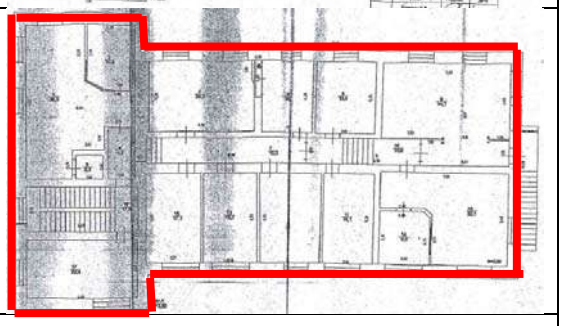
№ п/п	Характеристика	Описание
1	Наименование	Здание материально-технического снабжения
2	Адрес	Республика Татарстан, г. Казань, р-н Советский, ул. Николая Ершова, д. 55В
3	Назначение	складское
4	Кадастровый (условный) номер	16:50:050139:351
5	Кадастровая стоимость, руб.	4 537 290,3
6	Площадь, кв.м.	157,2
7	Площадь застройки, кв.м	189,9
8	Объем, куб.м	703,0
9	Год постройки здания	1994
10	Этажность здания	1
11	Материал стен	кирпич
12	Материал фундамента	бетонный ленточный
13	Инженерная обеспеченность	эл-во, отопление
14	Износ по техпаспорту	13%
15	Дата составления технического паспорта	03.06.2008
16	Техническое состояние на дату оценки	удовлетворительное
	Описание помещения	
1	Наименование	склад
2	Назначение	складское
6	Этаж расположения	1
7	Тип и количество входов в помещение	1, общий
8	Общая площадь помещений, кв.м	104,1
9	Высота, м	3,7
10	Тип внутренней отделки	простой
11	Состояние внутренней отделки	удовлетворительное

№ п/п	Характеристика	Описание
12	Инженерное оборудование	эл-во, отопление
13	План помещения (фрагмент поэтажного плана)	
14	Текущее использование	Частично сдан в аренду (41,8 кв.м), остальные площади не используются

Источник: Выписки из ЕГРН № 99/2021/37985707 от 10.03.2021, Технический паспорт на здание, договор аренды склада № б/н от 01.11.2020.

Таблица 9. Описание административно-управленческого здания и оцениваемых помещений общей площадью 872,1 кв.м

№ п/п	Характеристика	Описание
1	Наименование	Административно-управленческое здание
2	Назначение	административное
3	Текущее использование	не эксплуатируется
4	Адрес	Республика Татарстан, г. Казань, р-н Советский, ул. Николая Ершова, д. 55В
6	Общая площадь здания, кв. м	931,7
	Площадь застройки, кв.м	644,7
7	Год постройки	1929-1994
8	Этажность	2, подвал
9	Группа капитальности	I
10	Материал стен	кирпич
11	Материал фундамента	бетонный ленточный
12	Инженерная обеспеченность	все инженерные коммуникации
13	Техническое состояние здания	удовлетворительное
14	Износ по техпаспорту	37%
15	Дата составления технического паспорта	11.03.2014
Описание помещения		
1	Наименование	нежилые помещения
2	Назначение	административное
4	Кадастровый номер	16:50:050139:1364
5	Кадастровая стоимость, руб.	31 562 624,6
6	Этаж расположения	1, 2, подвал
7	Тип и количество входов в помещение	1, общий
8	Общая площадь помещений, кв.м	872,1
9	Тип внутренней отделки	простой
10	Состояние внутренней отделки	удовлетворительное
11	Инженерное оборудование	все инженерные коммуникации

№ п/п	Характеристика	Описание
12	План подвала (фрагмент поэтажного плана) Оцениваемые помещения — совокупность помещений №№ 1-7	 
	План помещений 1-го этажа (фрагмент поэтажного плана) Оцениваемые помещения — совокупность помещений №№ 1-9, 11-21, 23-30, 32-35	
	План помещений 2-го этажа (фрагмент поэтажного плана) Оцениваемые помещения — совокупность помещений №№ 1-20	
13	Текущее использование	не эксплуатируется

Источник: Выписка из ЕГР № 99/2021/379406923 от 05.03.2021, Технический паспорт

СВЕДЕНИЯ О БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии со Справкой № 282 от 12.03.2021, суммарная остаточная балансовая стоимость Объекта оценки на 31.03.2021 составляет 28 627 796 рублей.

Данные о первоначальной балансовой стоимости не предоставлены.

7.5. ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Позиционирование объекта — определение по ряду существенных признаков того сегмента рынка, к которому данный объект может принадлежать и, тем самым, соответствовать этому сегменту рынка по местоположению, функциональному использованию, физическим параметрам, иным ценообразующим характеристикам, а также по сложившимся рыночным условиям продажи.

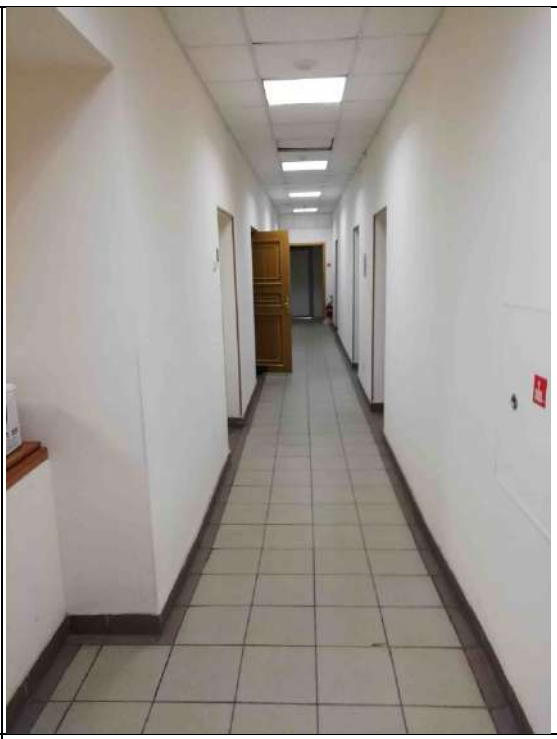
По итогам анализа характеристик Объекта оценки и его местоположения можно сделать следующие выводы:

- В состав Объекта оценки входит 2 объекта:
  - ✓ Объект № 1 — помещения склада площадью 104,1 кв.м с относящимся к нему земельным участком площадью 325 кв.м;
  - ✓ Объект № 2 — помещения административно-бытового назначения общей площадью 872,1 кв.м с относящимся к ним земельным участком площадью 1 300 кв.м.
- Функциональное назначение Объекта оценки — административно-бытовое и складское.
- В соответствии с поэтажным планом, представленном в Техническом паспорте, для оцениваемых помещений административно-бытового назначения характерна кабинетная планировка.
- Объемно-планировочные и конструктивные решения рассматриваемых помещений соответствуют требованиям, предъявляемым к объектам административного и складского назначений.
- Часть помещений складского назначения сдается в аренду, остальные помещения не эксплуатируются.
- Техническое состояние оцениваемого недвижимого имущества удовлетворительное.
- Ближайшее окружение Объекта оценки представлено преимущественно объектами общественно-делового и жилого назначений.

С учетом вышеизложенного, Объект оценки можно позиционировать в сегменте недвижимости административного и складского назначения.

7.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ФОТО № 1. Вид Объекта оценки (здание административного назначения)	ФОТО № 2. Вид Объекта оценки (здание административного назначения)

	
ФОТО № 3. Комната охраны, вход в здание административного назначения	ФОТО № 4. Коридор в здании административного назначения

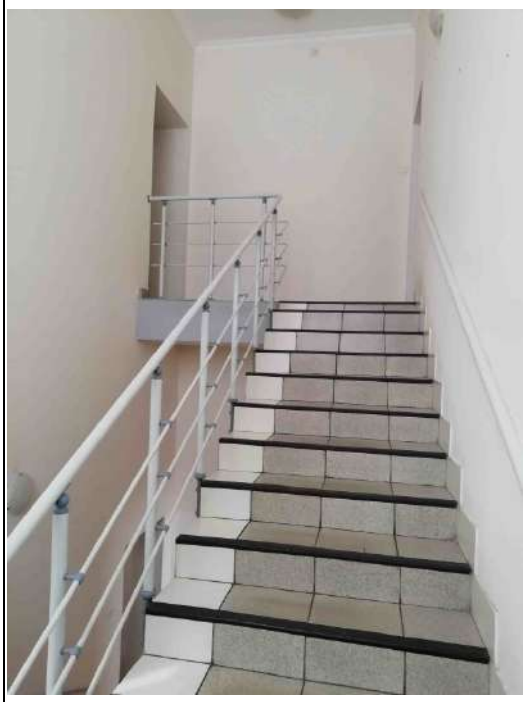



ФОТО № 5. Лестница в здании административного назначения	ФОТО № 6. Кабинет в здании административного назначения

ФОТО № 7. Кабинет (типичное состояние отделки)	ФОТО № 8. Кабинет (типичное состояние отделки)
ФОТО № 9. Санузел (типичное состояние отделки)	ФОТО № 10. Санузел (типичное состояние отделки)

ФОТО № 11. Вид здания материально-технического снабжения	ФОТО № 12. Вход в здание материально-технического снабжения
ФОТО № 13. Помещение склада (типичное состояние отделки)	ФОТО № 14. Помещение склада (типичное состояние отделки)

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2020 ГОДУ

Таблица 10. Основные показатели социально-экономического развития РФ

Показатель	Единица измерения	Значение
ВВП	в % к соответствующему периоду предыдущего года	96,9
Инвестиции в основной капитал		98,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения		96,5
Индекс промышленного производства		97,5
Оборот розничной торговли, млрд рублей		99,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей		90,6
Индекс потребительских цен		105,2

Источники информации: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OmnPvYUx/oper-01-21.pdf.

Тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Российская экономика перешагнула через острый этап ограничительных мер, связанных с пандемией короновируса. По данным Oxford Economics, пик рецессии пришелся на II квартал 2020 г. за счет сокращения инвестиций в основной капитал, потребительских расходов и промышленного производства. ВВП в денежном выражении в рублях за первое полугодие сократился на 4% относительно аналогичного периода 2019 г.

ЦБ продолжил политику сокращения ключевой ставки для стимулирования кредитной деятельности. 19 июня ЦБ установил ключевую ставку на уровне 4,5%, что снизит стоимость банковского кредитования для бизнеса. Снижение ключевой ставки также вызвало уменьшение бескупонной доходности ОФЗ (до 6,05% 30.06.2020), что увеличило привлекательность инвестиций в коммерческую недвижимость, обладающую более высокой доходностью.

За I полугодие 2020 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил $913,5 млн, что более чем в 2 раза выше, чем за аналогичный период 2019 г. Наибольший объем инвестиций пришелся на офисную (39%) и складскую (23%) недвижимость. Наиболее активными игроками стали российские инвесторы, на которых пришлось 85% от общего объема инвестиций. Основной объем инвестиций (98%) пришелся на Москву и Санкт-Петербург. Несмотря на макроэкономическую нестабильность, количество крупных сделок ($51-100 млн) возросло относительно предыдущего года. Под влиянием негативных макроэкономических явлений многие сделки будут перенесены на 2021 г., что отразится на объеме инвестиций в текущем году.

Источник информации: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OmnPvYUx/oper-01-21.pdf, https://www2.colliers.com/ru-RU/Research/Moscow/h1-Investment-2020.

АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

Таблица 11. Основные показатели социально-экономического развития Республики Татарстан

Показатель	Январь-декабрь 2020 г.	В % к январю-декабрю 2019
Индекс промышленного производства[1)]	x	96,4
Индекс цен производителей промышленных товаров (услуг)	x	91,2
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», млн. руб.	356076,1	96,0
Ввод в эксплуатацию жилых домов, тыс. кв. м общей площади[2)]	2680,1	100,2
Оборот розничной торговли, млн. руб.	926295,5	93,9
Объем платных услуг населению, млн. руб.	262640,0	87,4
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника организаций		
номинальная, руб.	38486,3	105,1
реальная	x	102,1
Индекс потребительских цен	x	103,1
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. человек	38,7	x

[1)]Индекс промышленного производства исчисляется по видам экономической деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). При пересчете индексов производства осуществлен переход на новый 2018 базисный год

[2)] С учетом жилых домов, построенных на земельных участках для ведения садоводства.

Описанные выше особенности политической и социально-экономической обстановки оказывают влияние на региональный рынок недвижимости. Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.

Источники: https://tatstat.gks.ru/storage/mediabank/DoAqklcvКомплексный%20доклад_12_2020.pdf, https://tatstat.gks.ru/doclad/document/41925.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

С учетом выводов раздела 7.5 Отчета Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: рынок административной и складской недвижимости Республики Татарстан (г. Казань).

8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК ИЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оценщиком было проведено исследование рынка продажи объектов, сопоставимых с Объектом оценки и осуществлен анализ следующих источников информации: интернет-порталы недвижимости (http://www.restate.ru/, http://theproperty.ru/, http://www.avito.ru/, http://cian.ru/, http://irr.ru/real-estate/ и др.), а также сайты о продаже недвижимости в г. Казани (https://kazan.etagi.com/realty/, https://www.tatre.ru/, https://kazned.ru/, https://kazan.n1.ru/ и др.).

В результате проведенного анализа рынка недвижимости г. Казани в сегментах, относящихся к рассматриваемым объектам, было выявлено следующее:

- Цены предложений по продаже объектов складского назначения, сопоставимых с Объектом оценки, находятся в диапазоне 39 000-55 000 руб./кв. м с НДС.
- Цены предложений по продаже объектов административного назначения, сопоставимых с Объектом оценки, находятся в диапазоне 20 300 -65 400 руб./кв. м с НДС.
- Цены предложений по аренде складских объектов, сопоставимых с Объектом оценки, находятся в диапазоне 330-450 руб./кв. м в мес. с НДС.
- Цены предложений по аренде административных объектов, сопоставимых с Объектом оценки, находятся в диапазоне 450-800 руб./кв. м в мес. с НДС.
- Цены предложений по продаже земельных участков под производственно-складскую застройку находятся в диапазоне 2 800-9 900 руб./кв.м.
- Цены предложений по продаже земельных участков под общественно-деловую застройку находятся в диапазоне 4 300-12 500 руб./кв.м.

СКИДКА НА ТОРГ

В соответствии с данными, опубликованными на сайте Информационно-аналитического портала «Статриелт»[2] (статистика рынка на 01.01.2021), скидка на торг при продаже и аренде офисных объектов составляет (для региона группы Б) — 7%; при продаже и аренде складских помещений — 8% и 5% соответственно.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,96	0,93	0,94	0,92	0,91
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,90	0,86	0,88	0,85	0,82
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,79	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,88	0,81	0,84	0,79	0,75
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,93	0,88	0,90	0,87	0,84
	Б. При аренде объектов			0,00			
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,88	0,86

01.01.2021

Рис. № 4. Скидка на торг при продаже и аренде недвижимости административного назначения

[2] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2382-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda

Таблица 12. Предложения по продаже объектов складского назначения в г. Казани

№ п/п	Наименование	Назначение	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельный показатель, руб./кв.м	Источник информации	Обоснование
1	ОСЗ* с земельным участком	склад	г. Казань, ул. Гагарина	113,3	4 667 790,0	41 198,5	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-193394518	соответствует назначению. Может быть использован в качестве объекта-аналога
2	ОСЗ с земельным участком	склад	г. Казань, ул. Ю.Фучика	208,1	8 376 820	40 253,8	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-1396200823	соответствует назначению. Может быть использован в качестве объекта-аналога
3	ОСЗ с земельным участком	склад	г. Казань, ул. Ибрагимова	109,4	4 299 970,0	39 305,0	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-193394945	соответствует назначению. Может быть использован в качестве объекта-аналога
4	ОСЗ с земельным участком	склад	г. Казань, ул. Химиков	134,4	5 547 240,0	41 274,1	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-1394437182	соответствует назначению. Может быть использован в качестве объекта-аналога
5	ОСЗ с земельным участком	склад-холодильник	г. Казань, ул. Гаврилова, 77	550,0	23 000 000,0	41 818,2	https://anflat.ru/sale/commercial/object-37139/	не соответствует назначению. Не может быть использован в качестве объекта-аналога
6	ОСЗ с земельным участком	административно-производственное	г. Казань, ул. Кулагина	800,0	44 000 000,0	55 000,0	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-3325727381	не соответствует назначению. Не может быть использован в качестве объекта-аналога

**Отдельно стоящее здание (далее — ОСЗ)*

Таблица 13. Предложения по продаже объектов административного назначения в г. Казани

№ п/п	Наименование	Назначение	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельный показатель, руб./кв.м с НДС	Источник информации	Обоснование
1	ОСЗ с земельным участком	административное	г. Казань, ул. Масгута Латыпова, 24	1 032,0	44 000 000,0	42 635,7	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/252207192/	соответствует местоположению и назначению. Может быть использован в качестве объекта-аналога
2	встроенное помещение с земельным участком	административное	г. Казань, ул. Островского, 79	1 363,0	70 000 000,0	51 357,3	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/250891392/	соответствует назначению и площади. Может быть использован в качестве объекта-аналога
3	ОСЗ с земельным участком	административное	г. Казань, ул. Космонавтов, 39а	2 200,0	80 000 000,0	36 363,6	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/203456096/	соответствует местоположению и назначению. Может быть использован в качестве объекта-аналога
4	ОСЗ с земельным участком	административное	г. Казань, ул. Техническая, 10А	800,0	30 000 000,0	37 500,0	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/250042751/	соответствует назначению. Может быть использован в качестве объекта-аналога
5	ОСЗ с земельным участком	административное	г. Казань, ул. Восстания, 18Б	1 700,0	88 000 000,0	51 764,7	https://www.tatre.ru/db-prodazha-kommer_id10901391#	не соответствует назначению. Не может быть использован в качестве объекта-аналога
6	встроенное помещение с земельным участком	административное	г. Казань, ул. Смычки	1 157,0	23 500 000,0	20 311,1	https://kazan.etagi.com/commerce/1812488/	не соответствует местоположению. Не может быть использован в качестве объекта-аналога
7	ОСЗ с земельным участком	административно-складское	г. Казань, ул. Гагарина, 87а	800,0	39 500 000,0	49 375,0	https://anflat.ru/sale/commercial/object-37171/	не соответствует назначению. Не может быть использован в качестве объекта-аналога

№ п/п	Наименование	Назначение	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельный показатель, руб./кв.м с НДС	Источник информации	Обоснование
8	встроенное помещение	административное	г. Казань, ул.Николая Ерщова, д.57 Б	480,0	28 800 000,0	60 000,0	https://anflat.ru/sale/commercial/object-36850/	не соответствует типу и площади объекта. Не может быть использован в качестве объекта-аналога
9	ОСЗ с земельным участком	административное	г. Казань, ул. Пушкина 25	746,0	48 800 000,0	65 415,5	https://anflat.ru/sale/commercial/object-37065/	не соответствует местоположению и назначению. Может быть использован в качестве объекта-аналога
10	ОСЗ с земельным участком	административное	г. Казань, ул. Игенче, д. 10	568,0	23 000 000,0	40 493,0	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/247435911/	не соответствует местоположению. Не может быть использован в качестве объекта-аналога
11	ОСЗ с земельным участком	административное	г. Казань, ул. Родины, 41	1 526,7	70 000 000,0	45 850,5	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/248513738/	не соответствует местоположению. Не может быть использован в качестве объекта-аналога

Таблица 14. Предложения по аренде складских помещений в г. Казань

№ п/п	Наименование	Назначение	Адрес	Площадь, кв.м	Арендная плата, руб.	Удельный показатель, руб./кв.м в мес. с НДС	Источник информации	Обоснование
1	встроенное помещение	склад	г. Казань, ул. Родина, д. 6А, к.4Б.	200,0	90 000,0	450,0	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/253327599/	Может быть использован в качестве объекта-аналога
2	встроенное помещение	склад	г. Казань, ул. Техническая, 17	213,4	89 640,0	420,1	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/250043251/	Может быть использован в качестве объекта-аналога
3	встроенное помещение	склад	г. Казань, ул. Аделя Кутуя, 86к7	162,0	56 700,0	350,0	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvosklad_160_m_1769378861	Может быть использован в качестве объекта-аналога
4	встроенное помещение	склад	г. Казань, ул. Родины, 7Е	86,0	30 100,0	350,0	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_sklad_86kv.m_2105649352	Может быть использован в качестве объекта-аналога
5	встроенное помещение	склад	г. Казань, ул. Клубная	121,0	40 000	330,6	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/249140157/	не соответствует местоположению. Не может быть использован в качестве объекта-аналога
6	встроенное помещение	склад	г. Казань, Поперечно-Ноксинская ул., 3к3	280,0	98 000,0	350,0	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/246001748/	не соответствует местоположению. Не может быть использован в качестве объекта-аналога
7	встроенное помещение	склад	г. Казань, ул. Портовая 25а	100,0	36 000,0	360,0	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/246658137/	не соответствует местоположению. Не может быть использован в качестве объекта-аналога

Таблица 15. Предложения по аренде помещений административного назначения в г. Казань

№ п/п	Наименование	Назначение	Адрес	Площадь, кв.м	Арендная плата, руб.	Удельный показатель, руб./кв.м в мес. с НДС	Источник информации	Обоснование
1	встроенное помещение	административное	г. Казань, ул. Новаторов, 2в	27,0	16 200,0	600,0	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/203297578/	Может быть использован в качестве объекта-аналога
2	встроенное помещение	административное	г. Казань, Гвардейская ул., 54	26,6	19 152,0	720,0	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/250908908/	Может быть использован в качестве объекта-аналога
3	встроенное помещение	административное	г. Казань, ул. Бутлерова, 21	35,1	24 570,0	700,0	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/249210172/	Может быть использован в качестве объекта-аналога
4	встроенное помещение	административное	г. Казань, ул. Матросова, 4	50,0	30 000,0	600,0	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/232923976/	Может быть использован в качестве объекта-аналога
5	встроенное помещение	административное	г. Казань, ул. Журналистов, 2а	37,0	23 700,0	640,5	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/239502478/	Может быть использован в качестве объекта-аналога
6	встроенное помещение	административное	г. Казан, ул. Г. Тукая, 58	59,8	38 272,0	640,0	http://tat-estate.ru/kazan/catalog/offices/arenda/19283	не соответствует местоположению. Не может быть использован в качестве объекта-аналога
7	встроенное помещение	административное	г. Казань, ул. Аделя Кутуя, 185	207,0	140 000,0	676,3	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/250440474/	не соответствует назначению. Может быть использован в качестве объекта-аналога
8	встроенное помещение	административное	г. Казань, ул. Сеченова, 19кБ	60,0	48 000,0	800,0	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/250440152/	не соответствует классу объекта. Не может быть использован в качестве объекта-аналога
9	встроенное помещение	административное	г. Казань, ул. Сеченова, 19кА	50,0	22 500,0	450,0	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/251692148/	не соответствует классу объекта. Не может быть использован в качестве объекта-аналога

Таблица 16. Предложения по продаже земельных участков под производственно-складскую застройку в г. Казань

№ п/п	Наименование	Назначение	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельный показатель, руб./кв.м	Источник информации	Обоснование
1	Земельный участок	под производственную застройку	г. Казань, Журналистов, 62	4 168	22 924 000	5 500,0	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-2828305603	Может быть использован в качестве аналога
2	Земельный участок	под производственную застройку	г. Казань, ул. Табейкина, д. 5	1 302,0	12 950 000	9 946,2	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-3333659100	Может быть использован в качестве аналога
3	Земельный участок	под производственную застройку	г. Казань, ул. Восстания	3 169,0	20 000 000,0	6 311,1	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-1531145115	Может быть использован в качестве аналога
4	Земельный участок	под производственную застройку	г. Казань, ул. Петра Витера (ул. Дементьева)	1 786,0	16 400 000,0	9 182,5	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-2410061450	Может быть использован в качестве аналога
5	Земельный участок	под производственную застройку	ул. Центральная (Вознесенское), Казань г Казань, д Самосырово	7 393,0	21 000 000,0	2 840,5	https://anflat.ru/sale/commercial/object-49738/	не соответствует местоположению. Не может быть использован в качестве объекта-аналога
6	Земельный участок	под производственную застройку	г.Казань, Оренбургский тракт 10 км	22 540,0	145 000 000,0	6 433,0	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-3208365994	не соответствует площади и местоположению. Не может быть использован в качестве объекта-аналога
7	Земельный участок	под производственную застройку	г. Казань, ул. Г.Тукая, 118	1 717,0	17 000 000,0	9 901,0	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-2588318821	не соответствует местоположению. Не может быть использован в качестве объекта-аналога

Таблица 17. Предложения по продаже земельных участков под общественно-деловую застройку в г. Казань

№ п/п	Наименование	Назначение	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельный показатель, руб./кв.м	Источник информации	Обоснование
1	Земельный участок	под общественно-деловую застройку	г. Казань, ул. Космонавтов	1 800	22 000 000	12 222,2	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/237268868/	Может быть использован в качестве аналога
2	Земельный участок	под общественно-деловую застройку	г.Казань, ул. Патриса Лумумбы	8 300,0	83 000 000	10 000,0	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/234303325/	Может быть использован в качестве аналога
3	Земельный участок	под общественно-деловую застройку	г Казань, ул. Мазита Гафури, д. 26	1 000,0	12 500 000,0	12 500,0	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_2072995141	Может быть использован в качестве аналога
4	Земельный участок	под общественно-деловую застройку	г. Казань, 2-я ул. Героев Хасана	600,0	6 000 000,0	10 000,0	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-3328100885	Может быть использован в качестве аналога
5	Земельный участок	под общественно-деловую застройку	г. Казань, ул. Лодейная, 24	800,0	9 900 000,0	12 375,0	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-2874349436	Может быть использован в качестве аналога
6	Земельный участок	под общественно-деловую застройку	г. Казань, ул. Ноксинский Спуск	8 870,0	89 000 000,0	10 033,8	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/198140521/	не соответствует местоположению. Не может быть использован в качестве объекта-аналога
7	Земельный участок	под общественно-деловую застройку	г Казань, Приволжский район, ул. Яркая, д. 19в	486,0	2 100 000,0	4 321,0	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_49_sot._promnaznacheniya_1988905756	не соответствует местоположению. Не может быть использован в качестве объекта-аналога
8	Земельный участок	под общественно-деловую застройку	г. Казань, ул. Родины, 18	12 200,0	122 000 000,0	10 000,0	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-1778827083	не соответствует площади. Не может быть использован в качестве объекта-аналога

8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

КЛАССИФИКАЦИЯ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Офисы класса «А»

Из всех существующих офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в Центральный районах города. Их принципиальные отличия:

- современное здание офис-центра (не старше 8 лет);
- дорогостоящая отделка помещений соответствующая высшим европейским стандартам, высокие потолки, фальшпол;
- наличие современных удобных лифтов в достаточном количестве;
- наличие центральной автоматизированной системы вентиляции и кондиционирования воздуха;
- наличие централизованной пожарно-охранной сигнализации;
- удобное месторасположение (центр, транспортная доступность);
- усиленная охрана, в том числе охраняемая стоянка, видеонаблюдение, фейс-контроль;
- профессиональный менеджмент.

Далее на рисунке представлены примеры офисов рассматриваемой категории.

Внешний вид офисных зданий

Вид внутренней отделки (входная группа, офисное пространство)

Рис. № 5. Офисные здания класса «А».

Офисы класса «В»

Офисные здания класса «В+», «В» — это по большей части исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации.

На рынке офисных зданий именно этот класс бизнес-центров считается наиболее востребованным. Офисы класса «В» — являются достаточно качественными помещениями. Учитывая особенности рынка коммерческой недвижимости принято

выделять из этого класса те помещения, которые имеют более высокий уровень и маркировать их как офис класса «В+». Отличия офисов класса «В+» и «В» от класса «А» носят непринципиальный характер. Необходимо соблюдение не менее половины критериев, предусмотренных для офисных зданий класса «А». В офисах классов «В» и «В+» обязательно наличие:

- качественного ремонта (отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А»),
- открытой планировки помещений,
- современных лифтов,
- современных систем пожарной сигнализации, вентиляции и кондиционирования,
- изолированных санузлов,
- отдельной парковки,
- круглосуточной охраны,
- организации питания сотрудников и посетителей,
- оптоволоконной связи, отдельных телефонных линий.
- Помимо этого офисы класса «В+», по свойствам приближенны к классу «А» и характеризуются удобным и/или престижным месторасположением, хорошей транспортной доступностью и наличием охраняемой парковки, использованием материалов высокого качества при отделке здания и помещений, современной охраны здания с использованием систем видеонаблюдения, единым управлением зданием.

Далее на рисунке представлены примеры офисов рассматриваемой категории.

Внешний вид офисных зданий

Вид внутренней отделки (входная группа, офисное пространство)

Рис. № 6.Офисные здания класса «В».

Офисы класса «С»

К этому классу бизнес-центров относятся, прежде всего, здания советского времени постройки (НИИ, заводы и т. д.), перепрофилированные под офисное использование. Офисы данного класса, как правило, обладают следующим набором характеристик:

- находятся в спальных районах города (удаленность от метро составляет чаще всего 2-3 остановки транспортом);
- фасад здания непрезентабелен и чаще всего требует косметического ремонта;
- юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания обычно оформлена надлежащим образом;
- коридорно-кабинетная система планировки.
- Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Телекоммуникационные услуги ограничиваются телефоном и выходом в Интернет, предоставляемыми неизвестными коммерческими провайдерами. Цивилизованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который заботится о круглосуточной охране объекта, при этом возможна экономия на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

Далее на рисунках представлены примеры офисов рассматриваемой категории.

Внешний вид офисных зданий

Вид внутренней отделки (входная группа, офисное пространство)

Рис. № 7. Офисные здания класса «С».

С учетом характеристик Объекта оценки (Объект № 2) можно сделать вывод о том, что оцениваемый объект можно отнести к классу С.

Таблица 18. Характеристики внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений в соответствии с указанными выше классами

Наименование	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволокно. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях	(Класс А)	
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания Люкс (между Стандарт и Люкс)
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях	(Класс В)	
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобетонные панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам. плитка, качественный линолеум)
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях	(Класс С)	
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях	(Класс D)	

АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г.КАЗАНИ

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Общий объем предложения качественных офисов составил более 679 тыс. кв.м и представлен 131 бизнес-центром, из которых сертифицировано РГУД 44. В 2020 году предложение увеличилось на 1 бизнес- центр — «71 Квартал», расположенный на ул. Адоратского, 2б, с арендопригодной площадью 2,3 тыс. кв.м. Бизнес-центр заявлен в классе А, но официальную сертификацию здание не проходило (в отчете представлен как класс В+).

Уровень вакансии, который увеличился в период пандемии до 14,3%, к концу 2020 года по бизнес-центрам практически восстановился до стандартного уровня и составил 9,3%. Свои показатели восстановили бизнес-центры класса А (6%), класс В (9%) уменьшил вакансию на 7,2% по отношению к июню 2020, и на 1% к декабрю прошлого года, в класс В+ (13%) вакансия увеличилась за счет нового бизнес-центра, запущенного без арендаторов. После пандемии не вернулись арендаторы только в объекты класса С (10% вакансии).

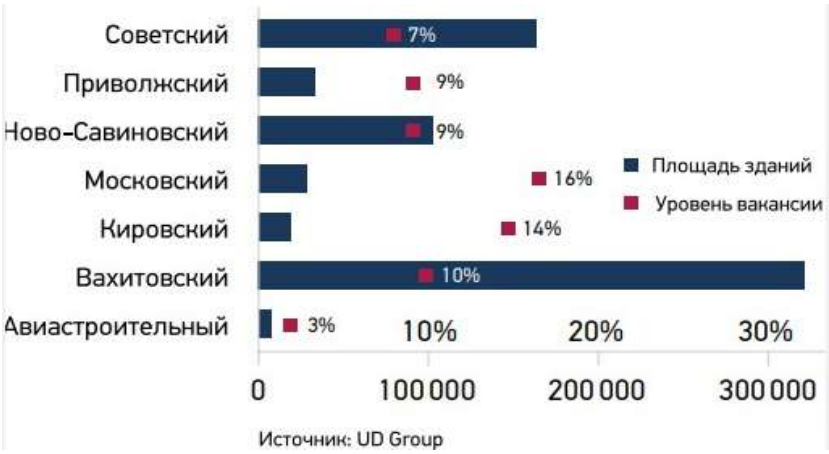


Рис. № 8. Распределение и уровень вакантных офисов по районам Казани

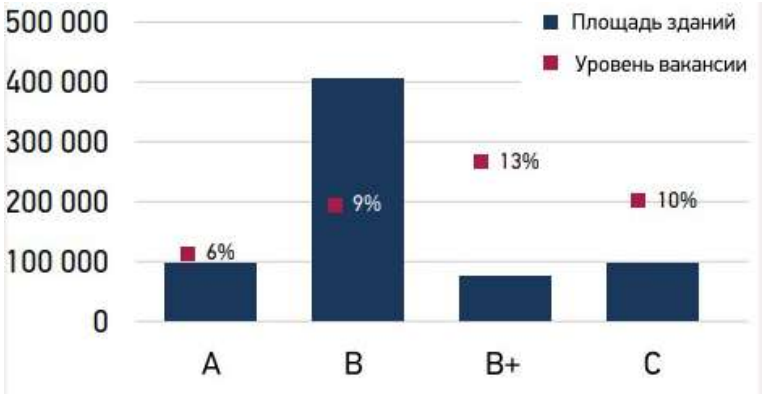


Рис. № 9. Распределение и уровень вакантных площадей по классу офисов

Тенденция по районам аналогична, практически все районы восстановили уровень загрузки офисов. Повышение уровня вакансии отмечено в Ново - Савиновском районе (9%, обуславливается открытием объекта), а также в Московском районе в бизнес - центре касса С (10%). Многие строящиеся проекты, которые должны были ввестись в эксплуатацию в 2020 году, были отложены до восстановления ситуации на рынке. Этот год был отмечен началом строительства лишь одного бизнес-парка - Orange площадью 20 189 квадратных метров компании Агава, срок ввода объекта в эксплуатацию планируется на май 2021 года. Планируемый класс объекта — «А», ставки заявлены от 900 до 1500 руб./кв.м.

Рис. № 10. Средняя арендная ставка по классам офисов в Казани

В условиях пандемии коронавируса и экономической неопределенности лишь единицы смогли продолжить в этом году свои девелоперские проекты на рынке офисной недвижимости.

Коммерческие условия

Во многих бизнес-центрах изменения коммерческих условий приходилось только на период пандемии. Поэтому к концу года рынок офисной недвижимости восстановился до показателей 2019 года. По словам многих собственников бизнес - центров показатели доходности уходящего года остались на уровне прошлого, хотя ожидался более существенный спад. За этот год многие собственники научились договариваться с арендаторами на приемлемые для обеих сторон условия, а также удерживать загрузку и доходность своих объектов. Рост средней арендной ставки в 2020 году относительно 2019 года составил 4,3%. Средневзвешенная ставка на вакантные площади в бизнес-центрах класса А составила 1 431 руб./кв.м/мес., в бизнес - центрах класса В+ — 888 руб./кв.м/мес., в бизнес - центрах класса В – 748 руб./кв.м/мес., в бизнес - центрах класса С – 496 руб./кв.м/мес. Офисная недвижимость - наименее пострадавший сегмент, показатели которого восстановились уже в начале 2021 года.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Общий объем предложения общедоступных складских комплексов составляет более 393 тыс. кв.м. В 2020 году объем собственных логоцентров вырос и составил 156,5 тыс. кв.м. В 2020 году были введены в эксплуатацию практически все заявленные

проекты вблизи Казани и по Республике Татарстан. Среди них: распределительные центры магазина Пятерочка в г. Зеленодольск (built-to-suit) площадью: 39,5 тыс. кв.м и в г. Елабуга площадью 17,2 тыс. кв.м.; логистический комплекс компании OZON (38 тыс. кв.м), распределительный центр интернет - магазина WILDBERRIES (50 тыс. кв.м. – первая очередь), логистический центр для фирменной бытовой техники Позис (15 тыс. кв.м.). Вакансия логоцентров класса А и В составляет 3,7%, что ниже уровня прошлого года на 4%, а в складах класса С — примерно 15% вакантных площадей. В Казани не появляется новых складских комплексов из-за отсутствия достаточного спроса арендаторов на готовые площади. Уровень логистических центров наиболее высокий по России. Ставки по складам класса А – от 383,9 руб./кв. м (потеря —2,3% к прошлому году) и класса В — 284,7 руб./кв. м. (рост ставок к предыдущему году составил 3,6%). Большинство складских проектов соответствует классу В, поэтому при высоком спаде стоимости аренды на класс А, снижение в сегменте составило -0,3%.

Максимальные цены предложения на производственно-складскую недвижимость были отмечены в Ново-Савинском районе г. Казани, наименьшие — в Московском районе[3].

Районы	Минимальные цены	Максимальные цены	Средневзвешенная цена	Медианное значение
Ново-Савиновский	18 136	70 746	47 779 (1)	40 790
Советский	3257	51 583	20 732	22 727
Авиастроительный	3282	47 627	18 039	24 753
Приволжский	3578	51 948	16 427	20 107
Вахитовский	4545	50 017	16 315	22 073
Кировский	7273	35 839	15 053	19 643
Московский	6087	50 819	12 881	15 385

Рис. № 11.Цены предложения помещений производственно-складского назначения по районам г.Казани, 3 кв. 2020 г., руб./кв.м (без НДС)

Согласно данным, опубликованным на сайте[4], посвященном недвижимости г. Казани, диапазон цен на офисную недвижимость, расположенную в Советском районе г. Казани составляет 32 000 – 75 000 руб./кв.м, на складскую недвижимость — 12 000 – 30 000 руб./кв.м.

[3] https://analytics.brn.media/edition1869/article1891.html#proizvodstvenno-skladskaya-nedvizhimost_151
[4] https://www.tatre.ru/articles_4_id21753

Наименование района г.Казани	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые площади, пункты общественного питания	Производственно-складские помещения
Авиастроительный	30 – 80	28 – 70	7 – 20
Вахитовский	38 – 100	40 – 100	9 – 19
Кировский	30 – 70	30 – 75	10 – 25
Московский	35 – 80	29 – 80	9 – 25
Ново-Савиновский	40 – 90	40 – 120	15 – 21
Приволжский	45 – 70	45 – 140	9 – 25
Советский	32 – 75	40 – 100	12 – 30

Рис. № 12. Мониторинг цен на коммерческую недвижимость г. Казань

Инвестиции

Ставки капитализации выше уровня 2019 года, из-за перегретого спроса:

- офисный сегмент: 9,8-11% (9,5-10% 2019);
- торговый сегмент: 10-11% (9,75-10,25% 2019);
- складской сегмент: 10-13% (11,5-12% 2019).

В 2020 году прошло несколько крупных сделок по смене собственника в крупных объектах: реализован ТРК «Ривьера», ТЦ «Castorama». Как и в жилой недвижимости, в период с июля по октябрь 2020 года был отмечен высокий спрос на ее приобретение. В след за этим выросла и стоимость квадратного метра. Но, в отличие от квартир, инвесторы коммерческих объектов рассчитывают стоимость метра исходя из ставок капитализации, а небольшое снижение и стагнация стоимости аренды не вызывала высокого интереса покупателей и стоимость квадратного метра вернулась к привычным ставкам.

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

По разным данным, ставка капитализации для офисной недвижимости может находиться в диапазоне от 10,0% до 14,0% (см. таблицу далее).

Таблица 19. Рыночные ставки капитализации офисной недвижимости

Наименование компании	Показатель, %	Ссылка на источник информации
Статриелт	14,0	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2371-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda
Лейфер, 2020	10,5	Справочник оценщика-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода
Knight Frank (данные для РФ)	10,0	https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-rossiya-2020-7795.pdf
CRE	10,4	https://www.cre.ru/analytics/82665
Среднее значение	11,2	

Ставка капитализации для складской недвижимости может находиться в диапазоне от 11,0% до 14,0% (см. таблицу далее).

Таблица 20. Рыночные ставки капитализации складской недвижимости

Наименование компании	Показатель, %	Ссылка на источник информации
Статриелт	14,0	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2371-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda
Лейфер, 2020	11,1	Справочник оценщика-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы недвижимости. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода
Knight Frank (данные для РФ)	11,0	https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-rossiya-2020-7795.pdf
CRE	13,0	https://www.cre.ru/analytics/82665
Среднее значение	12,3	

УРОВЕНЬ ВАКАНСИЙ

По данным Справочника оценщика недвижимости — 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2020, уровень вакансий офисных объектов класса С и ниже находится в диапазоне 7,6%-18,7%, среднее значение — 13,2%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	6,7%	17,3%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	7,6%	18,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	5,6%	16,6%
4. Стрит-ритейл	10,9%	6,2%	15,7%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	7,2%	17,7%

Рис. № 13. Показатели недозагрузки для офисных помещений

По данным Справочника оценщика недвижимости — 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А, Нижний

Новгород, 2020, уровень вакансий универсальных производственно-складских объектов находится в диапазоне 8,7%-20,9%, среднее значение — 14,8%.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	14,8%	8,7%	20,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	13,4%	7,8%	19,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,8%	9,0%	20,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,2%	12,5%	25,9%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,1%	8,4%	19,8%

Рис. № 14.Показатели недозагрузки для складских помещений

ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Операционные расходы можно разделить на три основные группы:

- постоянные расходы — платежи за земельный участок, налог на имущество, расходы на страхование имущества;
- переменные расходы — расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги, расходы на рекламу и маркетинг, эксплуатационные расходы;
- отчисления в резерв на замещение.

По данным Справочника оценщика недвижимости — 2019 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2019, операционных расходы на содержание низкоклассных офисных объектов находятся в диапазоне 12,9%-23,3%, среднее значение — 18,1%; расходы на содержание универсальных производственно-складских объектов находятся в диапазоне 9,6%-21,1%. среднее значение — 15,4%.

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	14,4%	25,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	18,1%	12,9%	23,3%

Рис. № 15. Расходы на содержание офисных объектов в % от ПВД

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,4%	9,6%	21,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	17,5%	11,8%	23,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,8%	12,8%	24,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,0%	8,9%	21,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,5%	11,8%	23,2%

Рис. № 16.Расходы на содержание складских объектов в % от ПВД

КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

По данным Справочника оценщика недвижимости — 2019 «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2019, доля эксплуатационных расходов в арендной ставке за офисные помещения в среднем составляет 11,5%, доля коммунальных платежей — 12,8%; за производственно-складские — 9,5% и 15,5% соответственно (см. рисунки ниже).

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,0%	4,1%	5,9%
Водоснабжение и канализация	2,5%	2,0%	3,0%
Отопление	5,3%	4,3%	6,2%
Итого коммунальные платежи	**12,8%**	**11,1%**	**14,4%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,0%	2,4%	3,6%
Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,5%
Охрана и обеспечение безопасности	3,5%	3,1%	3,9%
Текущий (мелкий) ремонт	3,0%	2,4%	3,6%
Итого эксплуатационные платежи	**11,5%**	**10,2%**	**12,8%**
Итого типовые расходы арендатора	24,3%	22,0%	26,5%

Рис. № 17.Структура эксплуатационных и коммунальных платежей в арендной ставке офисных объектов

Наименование коэффициента	Медиана	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,50%	4,50%	10,50%
Водоснабжение и канализация	3,00%	1,64%	4,36%
Отопление	5,00%	2,59%	7,41%
Итого коммунальные платежи:	**15,5%**	**9,0%**	**22,0%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,00%	0,71%	3,29%
Интернет и средства связи	1,50%	0,84%	2,16%
Охрана и обеспечение безопасности	3,00%	1,72%	4,28%
Текущий (мелкий) ремонт	3,00%	1,65%	4,35%
Итого эксплуатационные платежи:	**9,5%**	**4,6%**	**14,4%**
Итого типовые операционные расходы арендатора	25,0%	14,9%	35,1%

Рис. № 18.Структура эксплуатационных и коммунальных платежей в арендной ставке производственно-складских объектов

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ЗНАЧЕНИЙ

Основными ценообразующими факторами для объектов коммерческого назначения являются:

- Местоположение объекта — на цену предложения (ставку аренды) влияет локальное местоположение (центр города или его окраина, тип окружающей застройки, на первой линии или внутри квартала), близость к зонам жилой и общественно-деловой застройки города, активным транспортным магистралям и пешеходным транзитам, хорошая транспортная доступность, в том числе общественным транспортом и т.д. (влияние фактора — 30-50%).
- Общая площадь объекта: чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость продажи (аренды) квадратного метра объекта, действует так называемая «скидка на опт». Наиболее ликвидными являются офисные объекты с общей площадью до 100 кв. м (влияние фактора — 10-25%).

- Состояние объекта (состояние отделки помещений) — состояние объекта (отделки помещений) административного назначения оказывает существенное влияние на цену продажи (ставку аренды). Очевидно, чем лучше состояние объекта (отделки помещений), тем выше цена продажи (ставка аренды) объекта. Удовлетворительное или неудовлетворительное состояние объекта (отделки помещений) создает необходимость проведения ремонтных работ, т.е. покупатель (арендатор) вынужден будет нести дополнительные расходы (влияние фактора — 15-30%).
- Занимаемый этаж — удельный показатель величины арендной ставки ниже на 10-15% у помещения, расположенного в подвальном этаже жилого дома, либо на этажах выше 1-го. Это объясняется тем, что подобным помещениям характерны определенные объемно-планировочные и конструктивные особенности (высота потолков ниже стандартной, небольшие окна и узкие дверные проемы) (вклад фактора в величину цены предложения или ставки аренды — до 20%).
- Тип доступа для встроенных помещений имеет особое значение. Наличие отдельного входа делает встроенное помещение более престижным и, следовательно, более инвестиционно-привлекательными, чем помещения с общим входом. Именно такие объекты пользуются большим спросом среди покупателей и арендаторов. Влияние данного фактора может составлять до 20%.
- Наличие парковки является важным фактором, влияющим на величину цены предложения (ставки аренды) за объекты административного назначения. Для многих потенциальных покупателей (арендаторов), наличие парковочного места играет решающую роль при выборе объекта недвижимости.

РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Аналитики подсчитали, что за 2020 год в Татарстане спрос на земельные участки вырос на 30%. При этом предложение в этом сегменте сократилось на 5%.

Несмотря на то, что спрос резко возрос, а предложение снизилось, в республике наблюдается сокращение цен на участки под индивидуальное жилье и земли в садовых товариществах. Они опустились в цене на 7% и 9% соответственно.

В среднем участки ИЖС стоили в прошлом году 50 тысяч рублей за сотку, сообщает сервис «Авито Недвижимость». Земли СНТ и ДНП стоили 33 тысячи рублей за сотку.

Выросли в цене только земли промышленного назначения. Они стали дороже на 5%, достигнув стоимости в 153 тысячи рублей за сотку.

Ранее Росреестр зафиксировал высокую активность на рынке недвижимости в Татарстане в 2020 году. Более 1 млн пакета документов подано на регистрацию прав и кадастровый учет.

Данные о средневзвешенных ценах предложения по земельным участкам в г. Казани, опубликованные в Бюллетене рынка недвижимости, представлены далее.

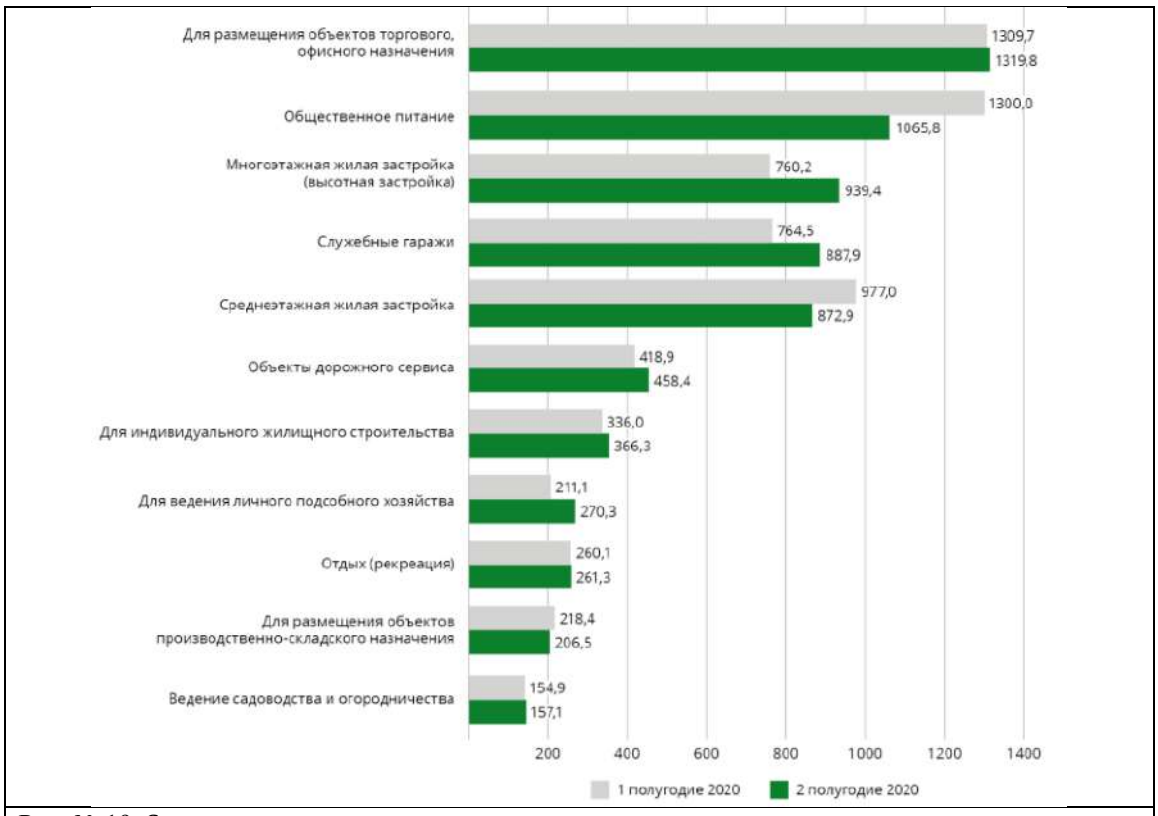


Рис. № 19. Средневзвешенные цены предложения из земель категории «земли населенных пунктов» по ВРИ. 1-2 полугодия 2020 г., тыс.руб./сот.

Источник: https://www.cre.ru/analytics/82665, https://realnoevremya.ru/articles/202620-obzor-rynka-ofisnoy-nedvizhimosti-kazani, https://www.tatre.ru/articles_4_id21753, https://realnoevremya.ru/news/204399-obzor-rynka-zemelnyh-uchastkov-v-tatarstane, https://analytics.brn.media/edition1979/article1990.html и др.

ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ:

- категория земель — это мощный фактор, который напрямую влияет на ее стоимость. Основных категорий земель всего пять — земли населенных пунктов, земли промышленности, сельскохозяйственные земли, а также земли водного и лесного фондов. Согласно данным экспертов рынка недвижимости, наиболее дорогими в этих категориях являются земли населенных пунктов и земли промышленности. Данный факт объясняется тем, что стоимость земли во многом определяется тем, что можно на этой земле построить или каким другим способом можно ее использовать. Поскольку наиболее доходные способы использования земель — это строительство жилья и строительство зданий для частного бизнеса, то и стоимость земли, относящейся к землям населенных пунктов и землям промышленности, является наибольшей;
- правовой статус земельного участка: земля в собственности дороже аналогичного участка в статусе долгосрочной или краткосрочной аренды на условиях инвестиционного проекта, разница в стоимости может определяться затратами на выкуп земельного участка в собственность, а также с помощью результатов анализа рынка, где выявлены данные отличия в процентном эквиваленте;

- местоположение: на стоимость типового земельного участка влияет район расположения и его инвестиционный потенциал, инвестиционная направленность района расположения, а также уровень развитости территорий. Помимо этого под местоположением могут подразумеваться и иные отличия, выявленные в ходе анализа рынка земельных участков конкретного населенного пункта;
- расположение относительно «красной» линии: на стоимость земельного участка влияет близость крупной транспортной магистрали с высокой интенсивностью движения (расположение на «красной» линии или внутри квартала). Наиболее привлекательны для покупателей участки, расположенные вдоль крупных автомагистралей, на «красной» линии. Стоимость земельных участков коммерческого назначения на «красной» линии, как правило, отличается от стоимости аналогичных участков, расположенных внутри квартала;
- площадь земельного участка: в результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади;
- инженерная оснащенность: отсутствие каких-либо инженерных коммуникаций влечет за собой дополнительные финансовые вложения (в зависимости от перечня имеющихся коммуникаций, полученных и оплаченных технических условий и близости коммуникаций к границе участка, стоимость 1 кв. м может существенно изменяться в ту или иную сторону);
- наличие/отсутствие железнодорожных путей — наличие на земельном участке железнодорожных путей, с существующей возможностью их использования, является улучшением данного участка и, соответственно, увеличивают его стоимость;
- наличие на участке строений под снос понижает его стоимость;
- наличие разработанного, согласованного и утвержденного проекта строительства повышает стоимость земельного участка.

ВЫВОДЫ

- Офисная недвижимость — наименее пострадавший от последствий пандемии сегмент, показатели которого восстановились уже в начале 2021 года.
- В 2020 году были введены в эксплуатацию практически все заявленные проекты вблизи Казани и по Республике Татарстан.
- Цены предложений по продаже объектов складского назначения, сопоставимых с Объектом оценки, находятся в диапазоне 39 000-55 000 руб./кв. м с НДС.
- Цены предложений по продаже объектов административного назначения, сопоставимых с Объектом оценки, находятся в диапазоне 20 300 -65 400 руб./кв. м с НДС.
- Цены предложений по аренде складских объектов, сопоставимых с Объектом оценки, находятся в диапазоне 330-450 руб./кв. м в мес. с НДС.
- Цены предложений по аренде административных объектов, сопоставимых с Объектом оценки, находятся в диапазоне 450-800 руб./кв. м в мес. с НДС.

- Цены предложений по продаже земельных участков под производственно-складскую застройку находятся в диапазоне 2 800-9 900 руб./кв.м.
- Цены предложений по продаже земельных участков под общественно-деловую застройку находятся в диапазоне 4 300-12 500 руб./кв.м.
- Ставка капитализации для складской недвижимости находится в диапазоне от 11% до 14%, для офисной — от 10% до 14%.
- Средний уровень вакансий складских помещений составляет 8,7%-20,9%, среднее значение — 14,8%; офисных объектов — 7,6%-18,7%, среднее значение — 13,2%.
- К основным ценообразующим факторам относятся: местоположение, общая площадь, состояние объекта.

9. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно IFRS 13, при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования (далее — ННЭИ) актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Согласно п. 13 ФСО № 7, *наиболее эффективное использование* представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- *физическая возможность* — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- *юридическая разрешенность* — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- *финансовая оправданность* — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- *максимальная эффективность* — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

ФИЗИЧЕСКАЯ ОСУЩЕСТВИМОСТЬ

Диктуется физическими характеристиками улучшений (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.). Согласно данным раздела 7.4 настоящего Отчета, состояние рассматриваемых помещений характеризуется как удовлетворительное.

Дальнейший анализ строится, исходя из допущения, что препятствий физического характера при реализации соответствующих другим критериям анализа вариантов использования улучшений не возникнет. Оцениваемые улучшения находятся в рабочем состоянии, следовательно, проведение реконструкции не требуется

Таким образом, физически возможными вариантами использования рассматриваемого недвижимого имущества является использование помещений в существующем состоянии под текущие цели.

ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

При анализе наилучшего использования участка с существующей застройкой необходимо принимать во внимание все имеющиеся в распоряжении юридически допустимые варианты использования.

В связи с вышесказанным можно сделать вывод, что использование рассматриваемых объектов в текущем назначении (в качестве объектов административного и складского назначений) юридически не запрещено.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ И МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

Дальнейшие рассуждения о финансовой оправданности и максимальной эффективности предполагаемого варианта использования рассматриваемых объектов проводятся с точки зрения разумного собственника, стратегия поведения которого отвечает типичным мотивациям вложения финансовых средств на рынке недвижимости.

При определении финансовой оправданности и максимальной эффективности варианта эксплуатации недвижимого имущества необходимо отметить следующее:

- Согласно данным визуального осмотра, объемно-планировочные и конструктивные решения объектов (материал стен, планировка помещений и пр.) благоприятствуют их использованию в качестве объектов производственно-складского и административного назначений. Рассматриваемые объекты находятся в целом в удовлетворительном состоянии, пригодны для дальнейшей эксплуатации.
- Местоположение рассматриваемых объектов также способствует реализации существующего варианта использования.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки финансово оправданным и максимально эффективным вариантом использования рассматриваемых объектов является их использование по текущему назначению — в качестве объектов производственно-складского и административного назначений.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКОЙ

Наиболее эффективное использование объектов — по существующему назначению.

При определении справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества Оценщик будет руководствоваться результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки, а также для выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 18 ФСО № 1, 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.

Согласно п. 19 ФСО № 1, затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 24г ФСО № 7, в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Согласно п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Затратный подход наиболее применим при оценке отдельно стоящих зданий. Строительство отдельно взятого функционального помещения, являющегося частью нежилого здания – затруднительно. При оценке встроенных помещений затратный подход, как правило, не используется ввиду сложности выделения доли в затратах на строительство здания, приходящейся на оцениваемые помещения. Таким образом, в настоящем Отчете затратный подход не применялся.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 12 ФСО № 1, сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п. 13 ФСО № 1, сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
    - ✓ корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
    - ✓ приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Согласно п. 22 ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Согласно п. 10 ФСО № 1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Объект оценки состоит из помещения склада площадью 104,1 кв.м с относящимся к нему земельным участком площадью 325 кв.м (Объект № 1) и помещений административно-бытового назначения общей площадью 872,1 кв.м с относящимся к ним земельным участком площадью 1 300 кв.м. (Объект № 2).

В соответствии с выводами раздела 9 Отчета, наиболее эффективное использование Объекта оценки соответствует реализации в нем административной и складской функции.

11.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Принимая во внимание характеристики Объекта № 1 и Объекта № 2, входящих в состав Объекта оценки, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- тип недвижимости — отдельно стоящие здания с земельными участками и встроенные помещения с относящимся к ним земельным участком;
- назначение — административное, складское;
- местоположение — г. Казань;
- общая площадь — сопоставимая с оцениваемой.

ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные в разделе 8.3 Отчета и была сделана выборка объектов, которые по основным ценообразующим факторам (местоположение и назначение) могут быть названы объектами-аналогами (см. таблицы далее).

Таким образом, Оценщиком было найдено по 4 объекта складского и административного назначения, которые являются наиболее сопоставимыми по основным ценообразующим факторам с Объектами №№ 1, 2.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями агентств недвижимости, собственниками объектов и их представителями. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате интервью, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки. Проверенные и уточненные сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблицах в конце раздела.

Карты-схемы расположения Объекта № 1 и Объекта № 2 и объектов-аналогов приведены на рисунке далее.

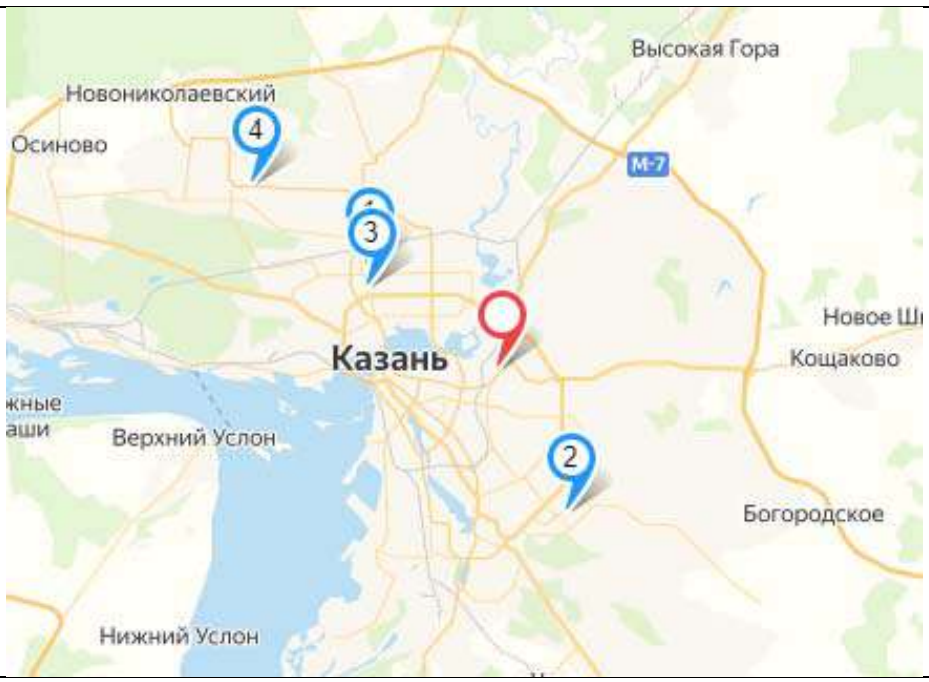


Рис. № 20.Расположение Объекта № 1 (обозначен красным цветом) и отобранных объектов-аналогов (обозначены синими буллитами).

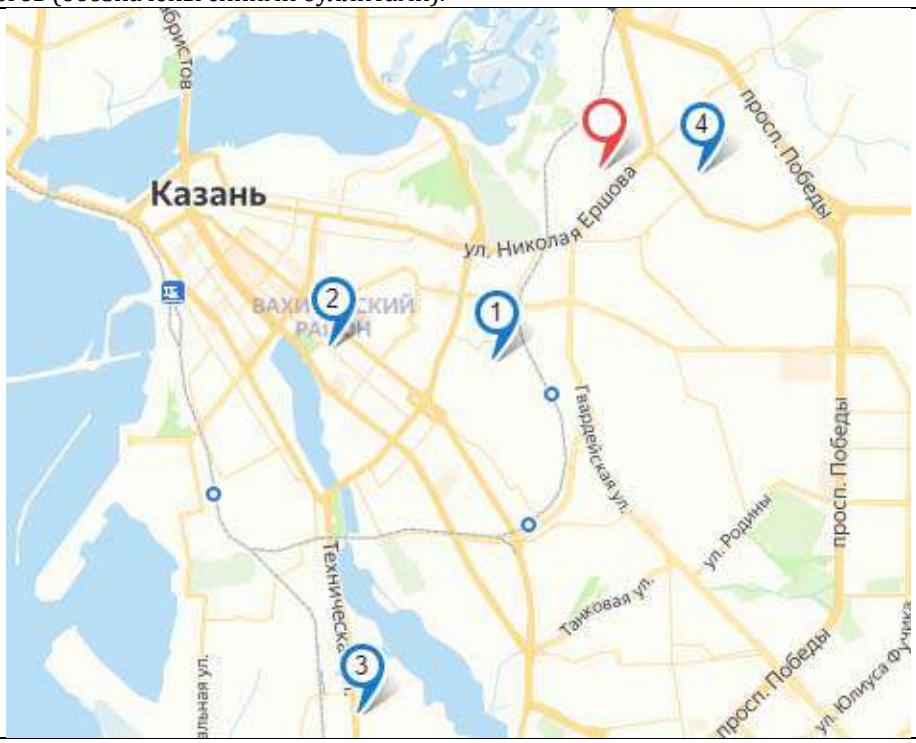


Рис. № 21.Расположение Объекта № 2 (обозначен красным цветом) и отобранных объектов-аналогов (обозначены синими буллитами).

Таблица 21. Характеристики Объекта № 1 (помещение склада с земельным участком) и отобранных объектов-аналогов

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	31.03.2021	март 2021 г.	март 2021 г.	март 2021 г.	март 2021 г.
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Передаваемые права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Адрес	г. Казань, ул. Николая Ершова, 55В	г. Казань,ул. Гагарина	г. Казань, ул. Ю.Фучика	г. Казань, ул. Ибрагимова	г. Казань, ул. Химиков
Характеристика местоположения	Спальные микрорайоны жилой застройки	Спальные микрорайоны жилой застройки	Спальные микрорайоны жилой застройки	Спальные микрорайоны жилой застройки	Спальные микрорайоны жилой застройки
Расположение относительно "красной" линии	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
Тип объекта	встроенное помещение с земельным участком	ОСЗ с земельным участком	ОСЗ с земельным участком	ОСЗ с земельным участком	ОСЗ с земельным участком
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	склад	склад	склад	склад	склад
Инженерная оснащенность	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое	отапливаемое
Общая площадь, кв.м	104,1	113,3	208,1	109,4	134,4
Площадь земельного участка, кв.м.	325,0	190,0	330,0	170,0	190,0
Этажность	1	1	1	1	1
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Уровень отделки помещений	простая	простая	простая	простая	простая
Техническое состояние помещений	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Наличие парковки	есть: на прилегающей территории	есть: на прилегающей территории	есть: на прилегающей территории	есть: на прилегающей территории	есть: на прилегающей территории

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Тип и качество подъездных путей	асфальт, состояние удовлетворительное	асфальт, состояние удовлетворительное	асфальт, состояние удовлетворительное	асфальт, состояние удовлетворительное	асфальт, состояние удовлетворительное
Ограничения (обременения) прав	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	—	4 667 790	8 376 820	4 299 970,0	5 547 240,0
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	—	41 198	40 254	39 305	41 274
Контактная информация		АО Татэнерго, тел. +7 843 29-187-49	АО Татэнерго, тел. +7 843 29-187-49	АО Татэнерго, тел. +7 843 29-187-49	АО Татэнерго, тел. +7 843 29-187-49
Источник информации	—	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-193394518	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-1396200823	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-193394945	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-1394437182

Таблица 22. Характеристики Объекта № 2 (помещения административно-бытового назначения с земельным участком) и отобранных объектов-аналогов

Характеристика	Объект № 2	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	31.03.2021	март 2021 г.	март 2021 г.	март 2021 г.	март 2021 г.
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Передаваемые права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Адрес	г. Казань,ул. Николая Ершова, 55В	г. Казань, ул. Масгута Латыпова, 24	г. Казань ,ул. Островского, 79	г. Казань, ул. Техническая, 10А	г. Казань, ул. Космонавтов, 39а
Характеристика местоположения	Спальные микрорайоны жилой застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной жилой застройки	Центры административных районов	Район вокруг крупных промпредприятий	Спальные микрорайоны среднеэтажной жилой застройки
Расположение относительно "красной" линии	внутри квартала	внутри квартала	1 линия	внутри квартала	внутри квартала
Тип объекта	встроенное помещение с земельным участком	ОСЗ с земельным участком	встроенные помещения с земельным участком	ОСЗ с земельным участком	ОСЗ с земельным участком
Функциональное использование	административное	административное	административное	административное	административное
Общая площадь, кв.м	872,1	1 032,0	1 363,0	800,0	2 200,0
Площадь земельного участка, кв.м.	1 300,0	993,0	670,0	520,0	2 000,0
Этажность	2, подвал	2	4	4	3
Площадь подземной части, кв.м	97,8	0,0	324,0	0,0	0,0
Доля подземной части, %	11,2%	0,0%	23,8%	0,0%	0,0%
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Инженерная оснащенность	все необходимые инженерные коммуникации	все необходимые инженерные коммуникации	все необходимые инженерные коммуникации	все необходимые инженерные коммуникации	все необходимые инженерные коммуникации
Техническое состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Уровень отделки помещений	простая	простая	простая	простая	простая
Техническое состояние помещений	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

Характеристика	Объект № 2	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Фото				Нет фото	
Наличие парковки	есть: на прилегающей территории	есть: на прилегающей территории	есть: на прилегающей территории	есть: на прилегающей территории	есть: на прилегающей территории
Тип и качество подъездных путей	асфальт, состояние удовлетворительное	асфальт, состояние удовлетворительное	асфальт, состояние удовлетворительное	асфальт, состояние удовлетворительное	асфальт, состояние удовлетворительное
Ограничения (обременения) прав	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Цена предложения, руб. (с учетом НДС)	—	44 000 000	70 000 000	30 000 000	80 000 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	—	42 636	51 357	37 500	36 364
Контактная информация		АН «Tatestate», тел. +7 932 208-33-16	АН «Tatestate», тел. +7 932 208-33-16	АН «Tatestate», тел. +7 958 706-24-81	Представитель собственника, тел. +7 932 208-40-89
Источник информации	—	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/252207192/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/250891392/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/250042751/	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/203456096/

11.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Согласно п. 14 ФСО № 1, в рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с п. 22д ФСО № 7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться:

- качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),
- количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы),
- сочетания количественных и качественных методов.

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 оценщики, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструируют модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

При проведении расчетов стоимости недвижимости в рамках настоящего Отчета Оценщик не использовал качественные методы оценки ввиду их субъективности.

Регрессионный метод не применялся, поскольку количество найденных аналогов не позволяет построить регрессионную модель, которая могла бы учесть все значимые ценообразующие факторы (необходимо, чтобы количество аналогов в 3-5 раз превосходило количество ценообразующих факторов, что в данном случае невыполнимо).

В рамках текущего раздела использовался метод количественных корректировок (а именно метод последовательных корректировок). Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимости.

МЕТОД КОРРЕКТИРОВОК

В рамках данного метода справедливая стоимость оцениваемых объектов недвижимости определяется по формуле:

$$C_c = \frac{\sum_{j=1}^{N} C_j^{OA}}{N}$$

где	Сс	—	справедливая стоимость оцениваемого объекта недвижимости, руб./кв.м;
	N	—	количество объектов-аналогов;
	j	—	порядковый номер объекта-аналога;
	СОАj	—	скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./кв.м.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов СОАj вычисляются путем применения корректировок к рыночной стоимости j-го объекта-аналога в последовательном порядке, при этом порядок следования корректировок друг за другом определяется их значимостью и влиянием на стоимость объекта недвижимости. Размер корректировок также определяется по рыночным данным.

Корректировки первой группы вносятся последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} * (1 + k_i^I),$$

где	Ci,Ci-1	—	цена объекта-аналога после корректировки по i-му и (i-1)-му элементу сравнения;
	kIi	—	корректировка по i-му элементу сравнения из первой группы, %.

По второй группе элементов сравнения определяются корректировочные коэффициенты по формуле:

$$K_{i,OA} = k_{iOO}{}^{II} / k_{iOA}^{II},$$

где	Ki,OA	—	корректировочный коэффициент для объекта-аналога по i-му элементу сравнения второй группы;
	kIIiOO	—	коэффициент объекта оценки по i-му элементу сравнения из второй группы, определяемый на основании рыночных данных
	kIIiOA	—	коэффициент объекта аналога по i-му элементу сравнения из второй группы, определяемый на основании рыночных данных

Суммарный (результирующий) мультипликативный коэффициент второй группы (Kj) к цене объекта-аналога, скорректированной по первой группе, определяется как произведение корректировочных коэффициентов по второй группе элементов сравнения, а скорректированная стоимость объекта-аналога (СОАj) — как произведение скорректированной по первой группе элементов сравнения цены объекта-аналога (CI) и результирующего мультипликативного коэффициента второй группы.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

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

Ввиду того, что отобранные аналоги отличаются по площади и ценообразование в сегменте коммерческой недвижимости на определение удельных объектов за 1 кв. м (см. материалы анализа рынка в разделе 8 Отчета), в качестве единицы сравнения в данном случае используется цена 1 кв. м объекта.

11.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Элементы сравнения, специфические для сегмента рынка Объекта оценки, определялись по данным обзора рынка (раздел 8.3 Отчета).

Элементы сравнения, как правило, разделяются на две группы. Элементы сравнения первой группы (права на объект и обременения, условия финансирования, условия продажи и условия рынка) характеризуют отличия аналогов от объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. В дальнейших расчетах учитываются элементы сравнения второй группы, учитывающие отличия в прочих ценообразующих факторах.

В качестве элементов сравнения в дальнейших расчетах используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами.

Таким образом, далее учитывались следующие элементы сравнения, по которым выявлены отличия:

- для Объекта № 1 (помещение склада 104,1 кв.м с земельным участком):
  - ✓ условия рынка (скидка на торг);
  - ✓ тип объекта.

  Корректировки на передаваемые имущественные права, местоположение, площадь и техническое состояние не проводились, ввиду сопоставимости данных факторов у оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов.

- для Объекта № 2 (помещения административно-бытового назначения площадью 872,1 кв.м с земельным участком):
  - ✓ условия рынка (скидка на торг);
  - ✓ местоположение;
  - ✓ расположение относительно «красной линии»;
  - ✓ тип объекта;
  - ✓ общая площадь;
  - ✓ этаж.

  Корректировки на передаваемые имущественные права и техническое состояние не проводились, ввиду сопоставимости данных факторов у оцениваемого объекта и отобранных объектов-аналогов.

11.4. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировки по первой группе элементов характеризуют отличия аналогов от объекта оценки с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. При этом последовательность корректировок не влияет на итоговый результат.

УСЛОВИЯ РЫНКА

Поскольку у аналогов известны только цены предложения, для определения справедливой стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложения от цен сделок (скидка на торг).

Согласно разделу 8.4 Отчета, скидка на торг при продаже офисных объектов составляет порядка 7%, при продаже складских объектов — 8%.

Таким образом, цены предложений всех объектов-аналогов административного назначения были скорректированы на 7 %, цены предложений всех объектов-аналогов складского назначения на 8% в сторону уменьшения.

Расчеты корректировок по первой группе элементов сравнения представлены в таблицах в конце раздела.

11.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

ОБЪЕКТ № 1

ТИП ОБЪЕКТА

Корректировка на тип объекта проводилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости— 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95

Рис. № 22.Данные для корректировки на тип объекта

Величина корректировочного коэффициента = К объекта оценки/ К объекта-аналога.

Значения корректирующих коэффициентов приведены в таблице далее.

Объект	Тип объекта	Коэффициент корректировки	Корректирующий коэффициент
Объект оценки (Объект № 1)	Встроенное помещение с земельным участком	0,9	-
Объект-аналог №1	Отдельно стоящее здание с земельным участком	1,0	0,9
Объект-аналог №2	Отдельно стоящее здание с земельным участком	1,0	0,9
Объект-аналог №3	Отдельно стоящее здание с земельным участком	1,0	0,9
Объект-аналог №4	Отдельно стоящее здание с земельным участком	1,0	0,9

Итоговый мультипликативный коэффициент по второй группе элементов сравнения для каждого объекта-аналога равен корректировочному коэффициенту.

Расчет справедливой стоимости Объекта № 1 представлен в конце текущего раздела.

Справедливая стоимость Объекта № 1, полученная с использованием сравнительного подхода, составила 3 491 618 рублей.

Следует отметить, что полученный результат содержит НДС[5]. Для корректного представления полученного результата без учета НДС, необходимо определить стоимость права собственности земельного участка, входящего в состав Объекта № 1 (см. описание далее по разделу).

ОБЪЕКТ № 2

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Корректировка на местоположение проводилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости— 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020.

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,82	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,86
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,67	0,81

Рис. № 23.Данные для корректировки на местоположение

Величина корректировочного коэффициента = К объекта оценки/ К объекта-аналога.

Значения корректирующих коэффициентов приведены в таблице далее.

[5] согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2, пп.6), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом обложения по налогу на добавленную стоимость.

Объект	Местоположение (ближайшее окружение)	Коэффициент корректировки	Корректирующий коэффициент
Объект оценки (Объект № 2)	спальные микрорайоны среднеэтажной жилой застройки	0,75	-
Объект-аналог №1	спальные микрорайоны среднеэтажной жилой застройки	0,75	1,00
Объект-аналог №2	центры административных районов	0,88	0,85
Объект-аналог №3	район вокруг крупных промпредприятий	0,64	1,17
Объект-аналог №4	спальные микрорайоны среднеэтажной жилой застройки	0,75	1,00

РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО «КРАСНОЙ ЛИНИИ»

Корректировка производилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости— 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,76	0,91
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,74	0,88

Рис. № 24.Корректировка на расположение относительно «красной» линии

Величина корректировочного коэффициента = К объекта оценки/ К объекта-аналога.

Значения корректирующих коэффициентов приведены в таблице далее.

Объект	Расположение относительно «красной» линии	Коэффициент корректировки	Корректирующий коэффициент
Объект оценки (Объект № 2)	внутри квартала	0,8	-
Объект-аналог №1	внутри квартала	0,8	1,0
Объект-аналог №2	первая линия	1,0	0,8
Объект-аналог №3	внутри квартала	0,8	1,0
Объект-аналог №4	внутри квартала	0,8	1,0

ТИП ОБЪЕКТА

Корректировка на тип объекта проводилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости— 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,85	0,95

Рис. № 25.Данные для корректировки на тип объекта

Величина корректировочного коэффициента = К объекта оценки/ К объекта-аналога.

Значения корректирующих коэффициентов приведены в таблице далее.

Объект	Тип объекта	Коэффициент корректировки	Корректирующий коэффициент
Объект оценки (Объект № 2)	встроенное помещение с земельным участком	0,9	-
Объект-аналог №1	отдельно стоящее здание с земельным участком	1,0	0,9
Объект-аналог №2	встроенное помещение с земельным участком	0,9	1,0
Объект-аналог №3	отдельно стоящее здание с земельным участком	1,0	0,9
Объект-аналог №4	отдельно стоящее здание с земельным участком	1,0	0,9

ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА

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

Корректировка производилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости— 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020. Данная корректировка позволяет увидеть, как снижается цена одного квадратного метра, если увеличивается площадь объекта. Зависимость удельной цены от площади помещения и уравнение, описывающее эту зависимость, представлены на рисунке далее.

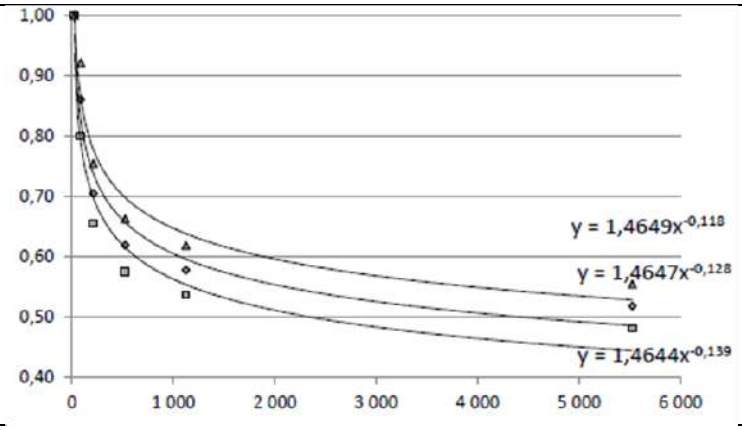


Рис. № 26.Зависимость удельной цены от площади объекта административного назначения

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе соотношения расчетных значений коэффициентов для оцениваемого объекта и всех объектов-аналогов по формуле для введения корректировок, указанной на рисунке.

В рамках настоящего расчета Оценщиком было использовано среднее значение, т.е. формула:

$$y=1,4647*x^{-0.128}$$

Величина корректировочного коэффициента = К объекта оценки/ К объекта-аналога.

Значения корректирующих коэффициентов приведены в таблице далее.

Объект	Площадь, кв.м	Коэффициент корректировки	Корректирующий коэффициент
Объект оценки (Объект № 2)	872,1	0,62	-
Объект-аналог №1	1 032,0	0,60	1,02
Объект-аналог №2	1 363,0	0,58	1,06
Объект-аналог №3	800,0	0,62	0,99
Объект-аналог №3	2 200,0	0,55	1,13

ЭТАЖ (ДОЛЯ ПОДЗЕМНОЙ ЧАСТИ)

Корректировка производилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости— 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020. Выдержка из Справочника представлена на рисунке далее.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,80	0,93
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,70	0,84
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,59	0,77

Рис. № 27.Данные для корректировки на этаж

Величина корректировочного коэффициента = К объекта оценки/ К объекта-аналога.

Значения корректирующих коэффициентов приведены в таблице далее.

Объект	Этаж (доля подземной части)	Коэффициент корректировки	Корректирующий коэффициент
Объект оценки (Объект № 2)	11,2% (подвал)	0,97 (=11,2%*0,69+1*(1-11,2%)	-
Объект-аналог №1	0,0%	1,0	0,97
Объект-аналог №2	23,8% (цоколь	0,95 (=23,8%*0,78+1*(1-23,8%))	1,02
Объект-аналог №3	0,0%	1,0	0,97
Объект-аналог №4	0,0%	1,0	0,97

Итоговый мультипликативный коэффициент по второй группе элементов сравнения для каждого объекта-аналога получен путем произведения полученных ранее корректировочных коэффициентов.

Расчет справедливой стоимости Объекта № 2 представлен в конце текущего раздела.

Справедливая стоимость Объекта № 2, полученная с использованием сравнительного подхода, составила 30 196 463 рубля. Следует отметить, что полученный результат содержит НДС. Для корректного представления полученного результата без учета НДС[6], необходимо определить стоимость права собственности земельного участка, входящего в состав Объекта оценки.

[6] согласно Налоговому кодексу РФ (часть II, гл. 21, ст. 146, п.2, пп.6), операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом обложения по налогу на добавленную стоимость.

Таблица 23. Определение справедливой стоимости Объекта № 1

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	—	41 198	40 254	39 305	41 274
Корректировки 1-ой группы					
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки	—	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Скорректированный удельный показатель цены руб./кв.м	—	37 903	37 034	36 161	37 972
Корректировки по 2-й группе					
Тип объекта	встроенное помещение с земельным участком	ОСЗ с земельным участком	ОСЗ с земельным участком	ОСЗ с земельным участком	ОСЗ с земельным участком
Коэффициент корректировки	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировочный коэффициент		0,90	0,90	0,90	0,90
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,900	0,900	0,900	0,900
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	34 112	33 330	32 545	34 175
Удельный показатель стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м (с учетом НДС)	33 541				
Стоимость объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС	3 491 618				
Стоимость права собственности на земельный участок с кад. № 16:50:050139:27, руб. (НДС не облагается)	2 282 475				
Справедливая стоимость объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС	3 290 094				

Таблица 24. Определение справедливой стоимости Объекта № 2

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	—	42 636	51 357	37 500	36 364
Корректировки 1-ой группы					
Передаваемые права на земельный участок	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Коэффициент	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Корректировочный коэффициент	—	1,000	1,000	1,000	1,000
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки	—	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированный удельный показатель цены руб./кв.м	—	39 651	47 762	34 875	33 818
Корректировки по 2-й группе					
Характеристика местоположения	Спальные микрорайоны среднеэтажной жилой застройки	Спальные микрорайоны среднеэтажной жилой застройки	Центры административных районов	Район вокруг крупных промпредприятий	Спальные микрорайоны среднеэтажной жилой застройки
Коэффициент корректировки	0,75	0,75	0,88	0,64	0,75
Корректировочный коэффициент	—	1,00	0,85	1,17	1,00
Расположение относительно "красной" линии	внутри квартала	внутри квартала	1 линия	внутри квартала	внутри квартала
Коэффициент корректировки	0,80	0,80	1,00	0,80	0,80
Корректировочный коэффициент		1,00	0,80	1,00	1,00
Тип объекта	встроенные помещения с земельным участком	ОСЗ с земельным участком	встроенные помещения с земельным участком	ОСЗ с земельным участком	ОСЗ с земельным участком
Коэффициент корректировки	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00
Корректировочный коэффициент		0,90	1,00	0,90	0,90
Общая площадь, кв.м	872,1	1 032,0	1 363,0	800,0	2 200,0
Коэффициент корректировки	0,62	0,60	0,58	0,62	0,55
Корректировочный коэффициент	—	1,02	1,06	0,99	1,13
Доля подземной части, %	11,2%	0,0%	23,8%	0,0%	0,0%
Коэффициент корректировки	0,97	1,00	0,95	1,00	1,00

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Корректировочный коэффициент	—	0,97	1,02	0,97	0,97
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,89	0,74	1,01	0,98
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	35 196	35 119	35 114	33 072
Удельный показатель стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода, руб./кв. м (с учетом НДС)	34 625				
Стоимость объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС	30 196 463				
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок с кад. № 16:50:050139:28, руб. (НДС не облагается)	11 201 840				
Стоимость объекта, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС	27 030 693				

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ВХОДЯЩИЕ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ОБЪЕКТА № 1 И ОБЪЕКТА № 2)

В состав Объекта оценки входят два земельных участка: 325 кв.м и 1 300 кв.м.

Характеристики земельных участков представлены в разделе 7.4 Отчета.

Стоимость земельных участков была определена в рамках рыночного (сравнительного) подхода. Методика и последовательность поведения корректировок аналогична описанным ранее по разделу.

Далее приводится описание проведенных расчетов по определению стоимости земельного участка площадью 325 кв. м, входящего в состав Объекта № 1 и земельного участка площадью 1 300 кв.м, входящего в состав Объекта № 2.

Критериями отбора служили: расположение земельных участков на территории г. Казани, назначение — под производственно-складскую и общественно-деловую застройку.

Характеристики отобранных сопоставимых земельных участков и земельных участков в составе Объектов №№1 ,2 представлены в таблице далее.

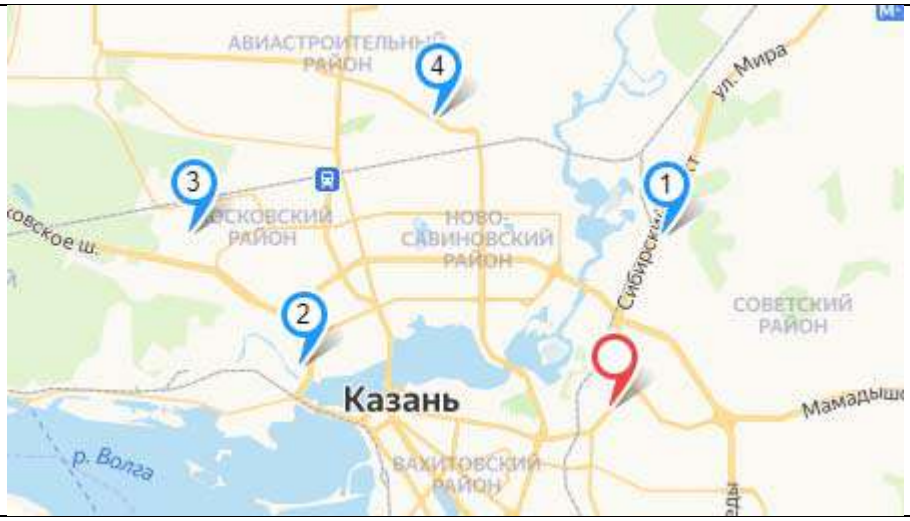


Рис. № 28. Местоположение отобранных сопоставимых объектов (обозначены синим цветом) и рассматриваемого земельного участка Объекта № 1(обозначен красным цветом)

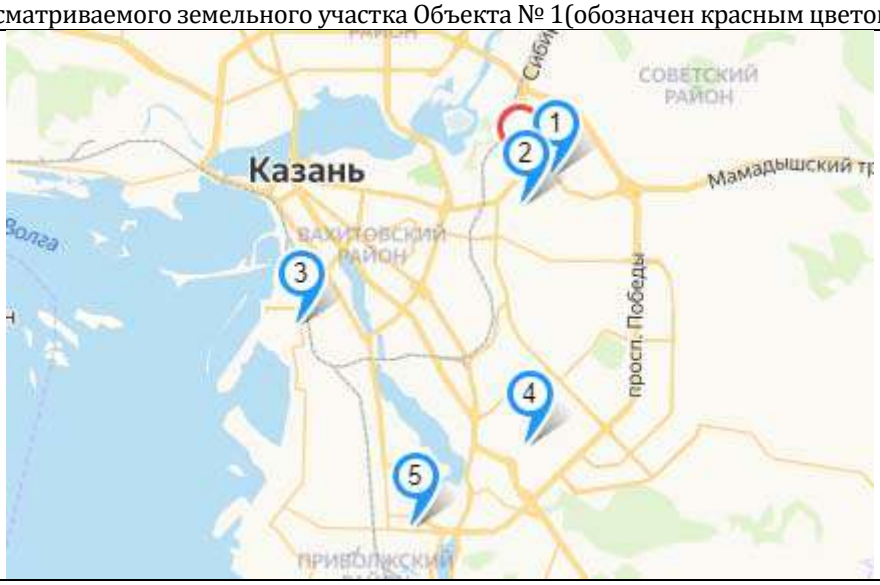


Рис. № 29.Местоположение отобранных сопоставимых объектов (обозначены синим цветом) и рассматриваемого земельного участка Объекта № 2(обозначен красным цветом)

Таблица 25. Характеристики земельного участка в составе Объекта № 1 и объектов-аналогов

Характеристика объектов	Земельный участок (Объект № 1)	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	31.03.2021	март 2021 г.	март 2021 г.	март 2021 г.	март 2021 г.
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Местоположение	г. Казань, ул. Николая Ершова	г. Казань, Журналистов, 62	г. Казань, ул. Табейкина, 5	г. Казань, ул. Восстания	г. Казань, ул. Петра Витера (ул. Дементьева)
Характеристика местоположения (ближайшее окружение)	Многоквартирная жилая застройка	Промзона	Многоквартирная жилая застройка	Промзона	Зоны автомагистралей
Расположение относительно красной линии	2 линия	2 линия	1 линия	2 линия	1 линия
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения складских помещений	под складские здания и сооружения	под административно-бытовые и производственные здания	под промышленную площадку, строительство производственной базы	под здания и сооружения административно-производственного назначения
Площадь земельного участка, кв. м	325,0	4 168	1 302	3 169	1 786
Наличие строений на участке	условно свободный	нет	нет	нет	нет
Благоустройство	нет	нет	нет	нет	нет
Инженерная оснащенность	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Цена предложения, руб.	—	22 924 000	12 950 000	20 000 000	16 400 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	5 500	9 946	6 311	9 183
Контактная информация		A-one company, тел. +7 987 225-06-66	Представитель собственника, тел. +7 917 918-68-52, Анатолий	Представитель собтсвенника, тел. +7 904 764 04-62, Лира	STONE CITY, тел. +7 958 745-61-05
Ссылка на источник информации	—	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-2828305603	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-3333659100	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-1531145115	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-2410061450

Таблица 26. Характеристики земельного участка в составе Объекта № 2 и объектов-аналогов

Характеристика объектов	Земельный участок (Объект № 2)	Объекты-аналоги				
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	31.03.2021	март 2021 г.	март 2021 г.	март 2021 г.	март 2021 г.	март 2021 г.
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Местоположение	г. Казань,ул. Николая Ершова	г. Казань, ул. Космонавтов	г.Казань, ул. Патриса Лумумбы	г Казань, ул. Мазита Гафури, д. 26	г.Казань, 2-я улица Героев Хасана	г. Казань, ул. Лодейная, 24
Характеристика местоположения (ближайшее окружение)	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка
Расположение относительно красной линии	2 линия	1 линия	1 линия	1 линия	2 линия	1 линия
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для объектов общественно-делового значения	для объектов общественно-делового значения	для объектов общественно-делового значения	для объектов общественно-делового значения	для объектов общественно-делового значения	для объектов общественно-делового значения
Площадь земельного участка, кв. м	1 300,0	1 800	8 300	1 000	600	800
Наличие строений на участке	условно свободный	нет	нет	нет	нет	нет
Инженерная оснащенность	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка	по границе участка
Цена предложения, руб.	—	22 000 000	83 000 000	12 500 000	6 000 000	9 900 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	12 222	10 000	12 500	10 000	12 375
Контактная информация		АН «Digroup», тел. +7 958 706-52-30	АН «Ключ», тел. +7 958 706-26-08	АН «Digroup», тел. +7 843 212-29-35	АН «Флэт», тел. +7 843 567-16-88	АН «АРЕАЛ», тел. +7 958 724-25-30
Ссылка на источник информации	—	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/237268868/	https://kazan.cian.ru/sale/suburban/234303325/	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_2072995141	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-3328100885	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-2874349436

Таким образом, далее учитывались следующие элементы сравнения, по которым выявлены отличия:

- условия рынка (скидка на торг);
- местоположение;
- площадь;
- расположение относительно «красной «линии».

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

УСЛОВИЯ РЫНКА

Величина скидки на торг определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости — 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020 г., согласно данным которого, скидка на торг для земельных участков под офисно-торговую застройку находится в диапазоне от 6,7% до 17,3%, среднее значение — 12,0%; скидка на торг для земельных участков под индустриальную застройку находятся в диапазоне 5,5%-14,8%, среднее значение — 10,1% (см. рисунок ниже).

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	6,7%	17,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	5,5%	14,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	9,5%	23,4%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	6,1%	16,1%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	4,4%	15,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	8,8%	19,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	6,2%	16,4%

Рис. № 30.Скидка на торг

С учетом характеристики оцениваемых земельных участков, Оценщик в расчетах принял среднее значение указанных диапазонов. Таким образом, цены объектов-аналогов под индустриальную застройку были скорректированы на 12%, под общественно-деловую — на 10,1% в сторону снижения.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Для определения корректировки на местоположение были использованы данные «Справочника оценщика недвижимости — 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение». Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020 г. (см. рисунок ниже).

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Под индустриальную застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,86	0,82	0,91
Зоны автомагистралей	0,80	0,75	0,86
Индивидуальные жилые дома	0,75	0,70	0,81
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,71	0,83
Окраины города, промзоны	0,75	0,69	0,81
Под офисно-торговую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,83	0,93
Зоны автомагистралей	0,77	0,71	0,83
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,67	0,79
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,71	0,82
Окраины города, промзоны	0,67	0,60	0,73

Рис. № 31.Данные для корректировки на местоположение

Величина корректировочного коэффициента = К объекта оценки/ К объекта-аналога.

Значения корректирующих коэффициентов для земельного участка Объекта № 1 приведены в таблице далее.

Объект	Местоположение (ближайшее окружение)	Коэффициент корректировки	Корректирующий коэффициент
Земельный участок Объекта № 1	многоквартирная жилая застройка	0,77	-
Объект-аналог №1	промзона	0,75	1,03
Объект-аналог №2	многоквартирная жилая застройка	0,77	1,00
Объект-аналог №3	промзона	0,75	1,03
Объект-аналог №4	зона автомагистралей	0,80	0,96

Значения корректирующих коэффициентов для земельного участка Объекта № 2 приведены в таблице далее.

Объект	Местоположение (ближайшее окружение)	Коэффициент корректировки	Корректирующий коэффициент
Земельный участок Объекта № 2	многоквартирная жилая застройка	0,77	-
Объект-аналог №1	многоквартирная жилая застройка	0,77	1,00
Объект-аналог №2	многоквартирная жилая застройка	0,77	1,00
Объект-аналог №3	многоквартирная жилая застройка	0,77	1,00
Объект-аналог №4	индивидуальные жилые дома	0,73	1,05
Объект-аналог №5	многоквартирная жилая застройка	0,77	1,00

РАСПОЛОЖЕНИЕ ОТНОСИТЕЛЬНО «КРАСНОЙ ЛИНИИ»

Корректировка на расположение земельного участка относительно «красной» линии была определена согласно результатам опроса мнений участников рынка недвижимости, опубликованного на сайте www.statrielt.ru[7] в разделе «Статистика рынка», «Статистика на 01.01.2021», «Корректировки стоимости земли» (см. рисунок далее).

Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные и производственные здания и сооружения коммерческого назначения	0,70	0,87	0,78

Рис. № 32.Корректировка на расположение относительно «красной» линии

[7] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2400-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2021-goda

Величина корректировочного коэффициента = К объекта оценки/ К объекта-аналога.

Значения корректирующих коэффициентов для земельного участка Объекта № 1 приведены в таблице далее.

Объект	Расположение относительно «красной» линии	Коэффициент корректировки	Корректирующий коэффициент
Земельный участок Объекта № 1	2 линия	0,78	-
Объект-аналог №1	2 линия	0,78	1,00
Объект-аналог №2	1 линия	1,00	0,78
Объект-аналог №3	2 линия	0,78	1,00
Объект-аналог №4	1 линия	1,00	0,78

Значения корректирующих коэффициентов для земельного участка Объекта № 2 приведены в таблице далее.

Объект	Расположение относительно «красной» линии	Коэффициент корректировки	Корректирующий коэффициент
Земельный участок Объекта № 2	2 линия	0,78	-
Объект-аналог №1	1 линия	1,00	0,78
Объект-аналог №2	1 линия	1,00	0,78
Объект-аналог №3	1 линия	1,00	0,78
Объект-аналог №4	2 линия	0,78	1,00
Объект-аналог №5	1 линия	1,00	0,78

Итоговый мультипликативный коэффициент по второй группе элементов сравнения для каждого объекта-аналога получен путем произведения полученных ранее корректировочных коэффициентов.

Расчет права собственности на земельные участки Объекта №№ 1, 2 представлен в конце текущего раздела.

В результате проведенных расчетов, стоимость права собственности земельного участка, входящего в состав Объекта № 1 составила 2 282 475 рублей, Объекта № 2 — 11 201 840 рублей.

Таким образом, справедливая стоимость Объекта № 1 составила 3 290 094 (=(3 491 618-2 282 475)/1,2+2 282 475) без НДС.

Справедливая стоимость Объекта № 2 составила 26 912 232 (=30 054 310 – 11 201 840)/1,2+11 201 840) без НДС.

11.6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОЙ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Справедливая стоимость Объекта № 1, полученная с применением сравнительного подхода, на дату оценки составляет, без НДС

3 290 094 (Три миллиона двести девяносто тысяч девяносто четыре) рубля;

Справедливая стоимость Объекта № 2, полученная с применением сравнительного подхода, на дату оценки составляет, без НДС

26 912 232 (Двадцать шесть миллионов девятьсот двенадцать тысяч двести тридцать два) рубля

Таблица 27. Определение стоимости права собственности на земельный участок Объекта № 1

Характеристика объектов	Оцениваемый земельный участок	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	5 500,00	9 946,00	6 311,00	9 183,00
Корректировки 1-ой группы					
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки, %	—	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	4 840,00	8 752,48	5 553,68	8 081,04
Корректировки 2-ой группы					
Характеристика местоположения (ближайшее окружение)	Многоквартирная жилая застройка	Промзона	Многоквартирная жилая застройка	Промзона	Зоны автомагистралей
Коэффициент	0,77	0,75	0,77	0,75	0,80
Корректировочный коэффициент	—	1,03	1,00	1,03	0,96
Площадь земельного участка, кв. м	325,0	4 168,0	1 302,0	3 169,0	1 786,0
Корректировочный коэффициент	—	1,39	1,00	1,22	1,22
Расположение относительно красной линии	2 линия	2 линия	1 линия	2 линия	1 линия
Коэффициент корректировки	0,78	0,78	1,00	0,78	1,00
Корректировочный коэффициент		1,00	0,78	1,00	0,78
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	1,43	0,78	1,25	0,92
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	6 907,00	6 827,00	6 956,00	7 402,00
Удельный показатель стоимости прав земельного участка, руб./кв.м	7 023,00				
Стоимость права собственности земельного участка, руб.	2 282 475				

Таблица 28. Определение стоимости права собственности на земельный участок Объекта № 2

Характеристика объектов	Оцениваемый земельный участок	Объекты-аналоги				
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	12 222,00	10 000,00	12 500,00	10 000,00	12 375,00
Корректировки 1-ой группы						
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки, %	—	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	10 987,58	8 990,00	11 237,50	8 990,00	11 125,13
Корректировки 2-ой группы						
Местоположение	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Многоквартирная жилая застройка	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка
Коэффициент	0,77	0,77	0,77	0,77	0,73	0,77
Корректировочный коэффициент	—	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00
Площадь земельного участка, кв. м	1 300,0	1 800,0	8 300,0	1 000,0	600,0	800,0
Коэффициент корректировки	0,98	0,94	0,77	1,02	1,09	1,05
Корректировочный коэффициент	—	1,04	1,28	0,97	0,90	0,94
Расположение относительно красной линии	2 линия	1 линия	1 линия	1 линия	2 линия	1 линия
Коэффициент корректировки	0,78	1,00	1,00	1,00	0,78	1,00
Корректировочный коэффициент	—	0,78	0,78	0,78	1,00	0,78
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,81	1,00	0,75	0,95	0,73
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	8 952,00	8 990,00	8 462,00	8 549,00	8 131,00
Удельный показатель стоимости прав земельного участка, руб./кв.м	8 616,80					
Стоимость права собственности земельного участка, руб.	11 201 840					

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Согласно п. 15 ФСО № 1, доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 23а ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

12.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Согласно п. 23б ФСО № 7, в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Согласно п. 23в ФСО № 7, *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.

Согласно п. 23г ФСО № 7, *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.

Согласно п. 23д ФСО № 7, *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.

В состав Объекта оценки входит 2 объекта:

- Объект № 1 — помещения склада площадью 104,1 кв.м с относящимся к нему земельным участком площадью 325 кв.м;
- Объект № 2 — помещения административно-бытового назначения общей площадью 872,1 кв.м с относящимся к ним земельным участком площадью 1 300 кв.м.

В разделе 9 настоящего Отчета в качестве наиболее эффективного использования Объекта оценки выбран вариант использования объекта по текущему назначению — в качестве объекта административного и складского назначений.

В ходе проведения анализа рынка продажи и аренды коммерческой недвижимости г. Казани Оценщику не удалось найти информацию о соотношении дохода к стоимости подобных объектов. Таким образом, в рамках текущего раздела Оценщик считает наиболее целесообразным применение метода капитализации по расчетным моделям.

МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ПО РАСЧЕТНЫМ МОДЕЛЯМ

Данный метод предполагает следующую последовательность аналитических и расчетных процедур:

- расчет величины потенциального валового дохода от недвижимости за первый год эксплуатации;
- определение типичной для рассматриваемого сегмента рынка величины потерь доходов из-за неполной загрузки площадей и неплатежей, расчет величины действительного валового дохода, приносимого недвижимостью за год;
- определение величины операционных расходов;
- расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью за год;
- выбор подходящей расчетной модели для определения ставки капитализации;
- капитализация чистого операционного дохода путем деления его на ставку капитализации и получение, таким образом, рыночной стоимости недвижимости в рамках доходного подхода.

12.2. ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВЫЙ ДОХОД

Потенциальный валовой доход (PGI) представляет собой максимально возможный доход, который можно получить от использования недвижимости за рассматриваемый период при отсутствии недозагрузки и неплатежей, и в целом для коммерческой недвижимости вычисляется по формуле:

$$PGI_i = S_{ri} \times MR_i,$$

где S_{ri} — арендопригодная площадь недвижимости,

MR_i — годовая рыночная арендная ставка.

Потенциальный валовой доход рассчитывается на основе анализа рыночных данных о доходах аналогов, но обязательно с учетом арендных договоров, уже заключенных по оцениваемому объекту, в случае их наличия. В ситуации, когда договорные арендные ставки отличаются от рыночных, и расторжение арендных договоров не представляется

возможным, потенциальный валовой доход на срок действия существующих договоров должен рассчитываться по договорным арендным ставкам.

В данном случае потенциальный валовой доход складывается из прибыли, извлекаемой из эксплуатации объекта в качестве объекта административного назначения.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДОПРИГОДНОЙ ПЛОЩАДИ

Общая площадь оцениваемого помещения склада составляет 104,1 кв. м.

Согласно анализу рынка, а также исходя из конструктивных и объемно-планировочных особенностей помещения, Оценщик пришел к выводу, что целесообразно сдавать помещение целиком одному арендатору.

Общая площадь оцениваемых помещений административно-бытового назначения составляет 872,1 кв. м.

Согласно анализу рынка, а также исходя из конструктивных и объемно-планировочных особенностей помещений, Оценщик пришел к выводу, что целесообразно сдавать помещения ликвидными блоками по 50-100 кв.м.
В соответствии с данным технического паспорта, арендопригодная площадь помещений составляет 668,4 кв.м (из общей площади были исключены тамбуры, санузлы, лестницы, сопутствующие помещения (серверная, электрощитовая и т.д.), а также частично общие коридоры).

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

В настоящем Отчете использовался метод корректировок, поскольку он отображает ситуацию, сложившуюся на рынке на дату оценки. Подробное описание данного метода представлено в разделе 11 настоящего Отчета.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Правила отбора аналогов для проведения расчетов

Принимая во внимание характеристики Объекта оценки, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- тип недвижимости — встроенные помещения;
- назначение — склад, административное;
- местоположение — г. Казань;
- техническое состояние — удовлетворительное;
- площадь — ликвидные блоки 50-100 кв.м;
- инженерная оснащенность — все коммуникации; для складов — наличие отопления.

В качестве аналогов было отобрано 4 объекта складского и 5 объектов административного назначения. Данные по сопоставимым объектам с указанием источников их получения представлены в таблицах далее. Копии интернет-страниц представлены в Приложении 2 к Отчету.

Информация по объектам-аналогам была уточнена в ходе интервью с представителями управляющих компаний или менеджерами отдела аренды. Необходимо отметить, что в случае расхождения каких-либо характеристик объектов, указанных в исходных объявлениях, с данными, полученными в результате телефонного разговора, в расчетах использовались уточненные данные, актуальные на дату оценки.

По информации арендодателей, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на арендную плату

каких-либо особых обстоятельств. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

Местоположение Объекта № 1 и Объекта № 2 и объектов-аналогов представлено на рисунках далее.

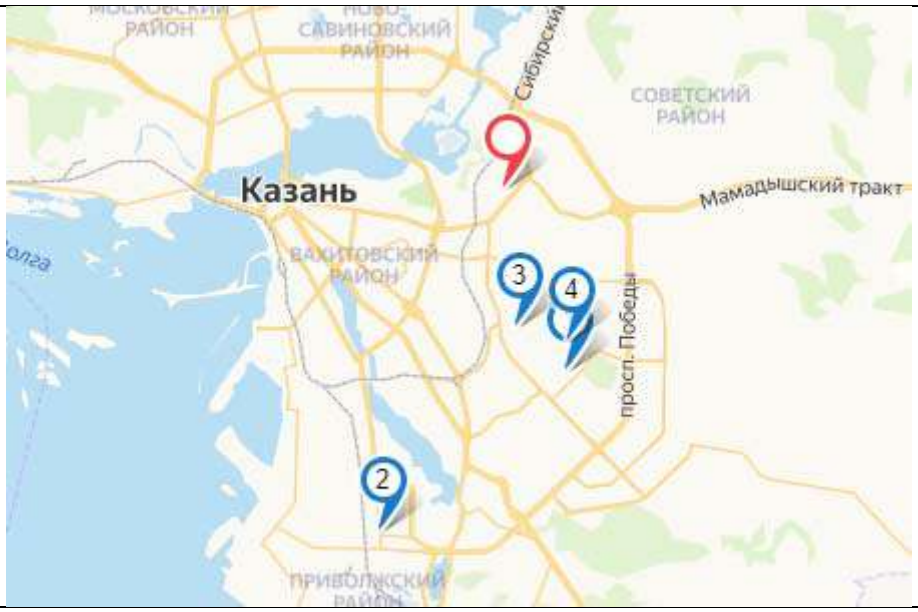


Рис. № 33.Местоположение Объекта № 1 (обозначено красным флажком) и объектов-аналогов (обозначено синими флажками с цифрами 1-4).

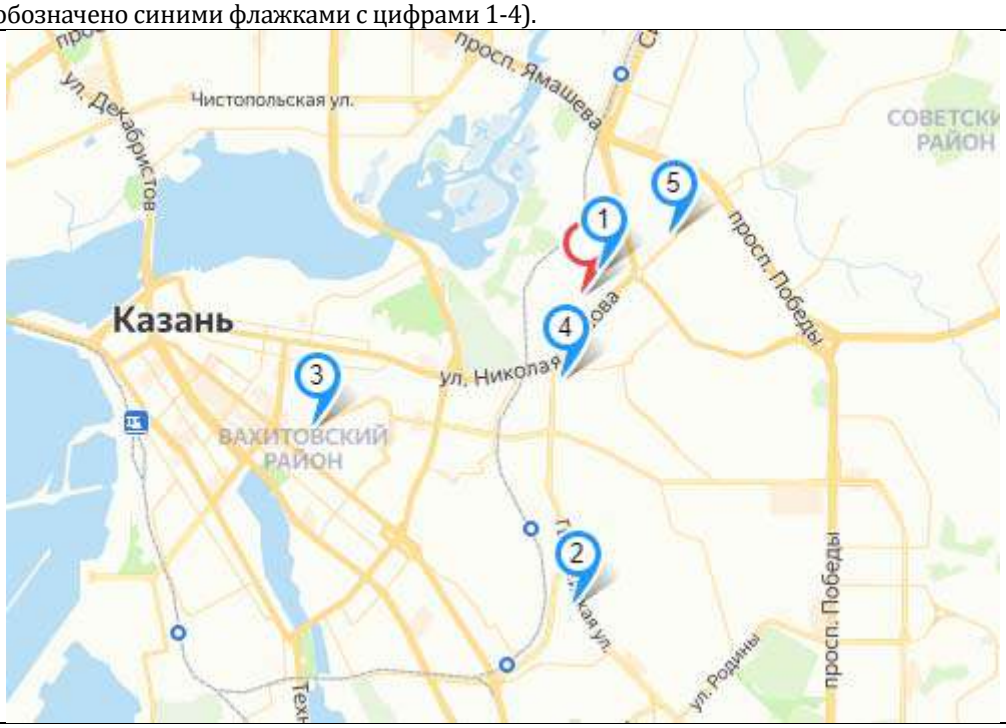


Рис. № 34.Местоположение Объекта № 2 (обозначено красным флажком) и объектов-аналогов (обозначено синими флажками с цифрами 1-5).

Таблица 29. Характеристика помещений Объекта № 1 и объектов-аналогов

Характеристика	Объект № 1	Объекты аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Условия рынка (сделка/предложение)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (дата сделки/предложения)	31.03.2021	март 2021 г.	март 2021 г.	март 2021 г.	март 2021 г.
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Функциональное использование	склад	склад	склад	склад	склад
Передаваемые имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Адрес местоположения	г. Казань,ул. Николая Ершова, 55В	г. Казань, ул. Родина, д. 6А, к.4Б	г. Казань, ул. Техническая, 17	г. Казань, ул. Аделя Кутуя, 86к7	г. Казань, ул. Родины, 7Е
Местоположение (ближайшее окружение)	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Районы вокруг промпредприятий	Районы вокруг промпредприятий	Районы вокруг промпредприятий	Районы вокруг промпредприятий
Общая площадь помещений, кв. м	104,1	200,0	213,4	162,0	86,0
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	нет
Состояние отделки помещений	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Арендная плата, руб. в мес.		90 000	89 640	56 700	30 100
Арендная ставка предложения, руб./кв. м/мес.	—	450	420	350	350
Наличие НДС в составе арендной ставки	не включен	УСН	включен	УСН	УСН
Наличие КУ и ЭР в составе арендной ставки	не включены	не включены	не включены	не включены	не включены
Арендная ставка предложения без учета НДС, КУ и ЭР, руб./кв. м/мес	—	450	350	350	350
Источник информации	—	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/253327599/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/250043251/	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvosklad_160_m_1769378861	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_sklad_86kv.m_2105649352

Таблица 30. Характеристика помещений Объекта № 2 и объектов-аналогов

Характеристика	Объект № 2	Объекты аналоги				
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5
Условия рынка (сделка/предложение)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Условия рынка (дата сделки/предложения)	31.03.2021	март 2021 г.	март 2021 г.	март 2021 г.	март 2021 г.	март 2021 г.
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Назначение	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
Функциональное использование	административное	административное	административное	административное	административное	административное
Передаваемые имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Адрес местоположения	г. Казань, ул. Николая Ершова, 55В	г. Казань, ул. Новаторов, 2в	г. Казань, Гвардейская ул., 54	г. Казань, ул. Бутлерова, 21	г. Казань, ул. Матросова, 4	г. Казань, ул. Журналистов, 2а
Расположение относительно "красной" линии	внутри квартала	1 линия	1 линия	1 линия	внутри квартала	1 линия
Местоположение (ближайшее окружение)	Спальные микрорайоны жилой застройки	Спальные микрорайоны жилой застройки	Спальные микрорайоны жилой застройки	Спальные микрорайоны жилой застройки	Спальные микрорайоны жилой застройки	Спальные микрорайоны жилой застройки
Общая площадь помещений, кв. м	ликвидными блоками 50-100 кв.м	27,0	26,6	35,1	50,0	37,0
Этаж расположения	2	5	4	2	3	3
Налииче отдельного входа	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Состояние отделки помещений	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

Характеристика	Объект № 2	Объекты аналоги				
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5
Фото						
Арендная плата, руб. в мес.		16 200	19 152	24 570	30 000	23 700
Арендная ставка предложения, руб./кв. м/мес.	—	600	720	700	600	641
Наличие НДС в составе арендной ставки	не включен	не включен	включен	включен	включен	не включен
Наличие КУ и ЭР в составе арендной ставки	не включены	не включены	не включены	не включены	КУ включены (эл-во по счетчику)	не включены
Арендная ставка предложения без учета НДС, КУ и ЭР, руб./кв. м/мес	—	600	600	583	461	641
Источник информации	—	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/203297578/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/250908908/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/249210172/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/232923976/	https://kazan.cian.ru/rent/commercial/239502478/

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

При принятии решений о заключении сделок по аренде объектов недвижимости участники рынка оперируют, прежде всего, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади помещения (руб./кв.м/мес.(год)). Данный показатель является универсальным для рассматриваемого сегмента рынка, используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами. В объявлениях об аренде недвижимости и в аналитических статьях, обзорах, также содержат такой показатель, как стоимость аренды 1 кв.м/мес.

Поскольку в качестве базы для дальнейших расчетов выступает арендная плата без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, в случае если в состав арендной платы объектов-аналогов входят указанные расходы необходимо вычесть их из общей арендной ставки.

Под эксплуатационными расходами Оценщик понимает совокупность расходов:

- ✓ на управление объектом недвижимости;
- ✓ на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- ✓ на рекламу арендного бизнеса;
- ✓ коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- ✓ на уборку общей территории и общих помещений;
- ✓ на охрану общей территории и общих помещений;
- ✓ резервирование средств на текущий ремонт;
- ✓ налоги, страхование.

Оценщиком было установлено, что в арендную ставку всех объектов-аналогов складской недвижимости не включены эксплуатационные и коммунальные платежи, они оплачиваются отдельно.

В арендную ставку объекта-аналога № 4 административного назначения частично включены коммунальные платежи, за исключение электричества, которое оплачивается отдельно по счетчику.

Величина корректировки на наличие коммунальных платежей в арендной ставке определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости — 2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора. Под редакцией Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Медиана	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,0%	3,1%	6,9%
Водоснабжение и канализация	2,5%	1,2%	3,8%
Отопление	5,3%	3,3%	7,2%
Итого коммунальные платежи	**12,8%**	**8,1%**	**17,4%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,0%	1,7%	4,3%
Интернет и средства связи	2,0%	0,7%	3,3%
Охрана и обеспечение безопасности	3,5%	2,3%	4,7%
Текущий (мелкий) ремонт	3,0%	1,7%	4,3%
Итого эксплуатационные платежи	**11,5%**	**6,8%**	**16,2%**
Итого типовые расходы арендатора	**24,3%**	**15,9%**	**32,6%**

Рис. № 35.Величина расходов арендатора офисной недвижимости

Таким образом, арендная ставка за объект-аналог № 4 административного назначения была скорректирована на 7,8% в сторону снижения.

ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

В качестве элементов сравнения используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

В данном случае отсутствуют отличия между оцениваемым объектом и аналогами по элементам сравнения: передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, условия финансирования, условия аренды, условия рынка (изменения арендных ставок за период между датами сделки и оценки), вид использования и (или) зонирование, наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Выбор прочих элементов сравнения осуществлялся Оценщиком с учетом позиционирования Объекта оценки в качестве объекта административного назначения и информации, полученной по результатам анализа рынка подобной недвижимости г. Казани (см. раздела 8 Отчета), а также сопоставления характеристик оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов.

В результате в расчете для оцениваемых объектов были учтены следующие элементы сравнения:

Первая группа корректировок:

- условия рынка (скидка на торг);

Вторая группа корректировок:

- местоположение (для складских объектов);
- расположение относительно «красной» линии (для офисных помещений).

Следует отметить, что офисные помещения расположены на 1-м и 2-м этажах, а также в подвале. Далее приводится описание «базовой» ставки аренды за офисные помещения, расположенные на 2 этаже.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Условия рынка

Согласно разделу 8.4 Отчета, скидка на торг при аренде складских объектов составляет 5%, офисных объектов — порядка 7%.

Таким образом, цены предложений всех объектов-аналогов складского назначения были скорректированы на 5%, административных — на 7% в сторону уменьшения.

КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Местоположение (для объектов складского назначения)

Корректировка производилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости— 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020. Выдержка из Справочника представлена на рисунке далее.

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,84	0,94
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,83	0,78	0,89
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,79	0,73	0,85
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,77	0,70	0,84
Районы крупных автомагистралей города	0,83	0,77	0,89

Рис. № 36.Корректировка на местоположение

Величина корректировочного коэффициента = $К_{объекта\ оценки}$/ $К_{объекта\text{-}аналога}$.

Значения корректирующих коэффициентов приведены в таблице далее.

Объект	Местоположение	Коэффициент корректировки	Корректирующий коэффициент
Объект № 1	спальные микрорайоны среднеэтажной жилой застройки	0,79	-
Объект-аналог №1	районы вокруг промпредприятий	0,77	1,03
Объект-аналог №2	районы вокруг промпредприятий	0,77	1,03
Объект-аналог №3	районы вокруг промпредприятий	0,77	1,03
Объект-аналог №4	районы вокруг промпредприятий	0,77	1,03

Итоговый мультипликативный коэффициент по второй группе элементов сравнения для каждого объекта-аналога складского назначения соответствует корректировочным коэффициентам.

Расчет справедливой стоимости арендной платы за помещения склада представлены далее по разделу.

Таким образом, величина арендной платы за Объект №1 составила 366 руб./кв.м в месяц без учета НДС (20%), эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

Расположение относительно «красной линии»

Корректировка производилась согласно данным Справочника оценщика недвижимости— 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород, 2020.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,75	0,91
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,76	0,91

Рис. № 37.Корректировка на расположение относительно «красной» линии

Величина корректировочного коэффициента = К объекта оценки/ К объекта-аналога.

Значения корректирующих коэффициентов приведены в таблице далее.

Объект	Расположение относительно «красной» линии	Коэффициент корректировки	Корректирующий коэффициент
Объект № 2	внутри квартала	0,8	-
Объект-аналог №1	первая линия	1,0	0,8
Объект-аналог №2	первая линия	1,0	0,8
Объект-аналог №3	первая линия	1,0	0,8
Объект-аналог №4	внутри квартала	0,8	1,0
Объект-аналог №5	первая линия	1,0	0,8

Итоговый мультипликативный коэффициент по второй группе элементов сравнения для каждого объекта-аналога административного назначения соответствует корректировочным коэффициентам.

Расчет справедливой стоимости арендной платы за офисные помещения представлены далее по разделу.

Таким образом, величина арендной платы за Объект №2 составила 446 руб./кв.м в месяц без учета НДС (20%), эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

Далее Оценщик определил величину арендной платы за помещения Объекта оценки, расположенные на 1-м и подвальном этажах.

Корректировка производилась аналогично описанной ранее по Отчету (см. п. 11.5 Отчета)

В результате проведенных расчетов, справедливая арендная ставка за помещения, расположенные на 1-м этаже составила 513 руб./кв.м в месяц без учета НДС (20%), эксплуатационных расходов и коммунальных платежей; за помещения в подвале — 354 руб./кв.м в месяц без учета НДС (20%), эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

Таблица 31. Расчет величины арендной платы за помещения склада

Характеристика	Объект № 1	Объекты аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Арендная ставка предложения без учета НДС, КУ и ЭР, руб./кв. м/мес	—	450	350	350	350
	Корректировки 1-ой группы				
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки	—	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированный удельный показатель цены руб./кв.м	—	428	333	333	333
Корректировки по 2-й группе					
Местоположение (ближайшее окружение)	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Районы вокруг промпредприятий	Районы вокруг промпредприятий	Районы вокруг промпредприятий	Районы вокруг промпредприятий
Коэффициент корректировки	0,79	0,77	0,77	0,77	0,77
Корректировочный коэффициент		1,03	1,03	1,03	1,03
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	1,03	1,03	1,03	1,03
Скорректированная удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	439	341	341	341
Арендная ставка предложения без учета НДС, КУ и ЭР, руб./кв. м/мес	366				

Таблица 32. Расчет величины арендной платы за административные помещения

Характеристика	Объект № 2	Объекты аналоги				
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	ОА № 5
Арендная ставка предложения без учета НДС, КУ и ЭР, руб./кв. м/мес	—	600	600	583	461	641
Корректировки 1-ой группы						
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки	—	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированный удельный показатель цены руб./кв.м	—	558	558	543	429	596
Корректировки по 2-й группе						
Расположение относительно "красной" линии	внутри квартала	1 линия	1 линия	1 линия	внутри квартала	1 линия
Коэффициент корректировки	0,80	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00
Корректировочный коэффициент		0,8	0,8	0,8	1	0,8
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,80	0,80	0,80	1,00	0,80
Скорректированная удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	446	446	434	429	477
Арендная ставка предложения без учета НДС, КУ и ЭР, руб./кв. м/мес	446					
Арендная ставка за административные помещения, расположенные на 1 этаже, без учета НДС, КУ и ЭР, руб./кв. м/мес	513					
Арендная ставка за помещения в подвале, без учета НДС, КУ и ЭР, руб./кв. м/мес	354					

12.3. ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД

Действительный валовой доход от недвижимости (EGI), получение которого фактически прогнозируется в каждом рассматриваемом периоде, вычисляется по формуле:

$$EGI = PGI \times (1 - K_v) \times (1 - K_l),$$

где

PGIi — потенциальный валовой доход;

Kvi — коэффициент потерь от недозагрузки площадей;

Kli — коэффициент потерь от неплатежей.

ПОТЕРИ ОТ НЕДОЗАГРУЗКИ

Потери арендной платы имеют место за счет неполной загруженности помещений, смены арендаторов и неуплаты арендной платы.

Коэффициент потерь от недозагрузки помещений рассчитывается по формуле:

$$K_l = n / n_1,$$

где K_l — коэффициент оборачиваемости арендных площадей;

n — срок, необходимый для поиска нового арендатора (в месяцах);

n_1 — срок договора аренды.

Согласно данным анализа рынка (см. п. 8.4 Отчета), процент недозагрузки производственно-складских объектов составляет 8,7%-20,9%, среднее значение — 14,8%; офисных объектов — 7,6%-18,7%, среднее значение — 13,2%.

Учитывая характеристики рассматриваемых помещений склада (площадь, местоположение и т.д.), процент недозагрузки был принят на уровне нижнего значения диапазона — 8,7%. Для офисных помещений процент недозагрузки был принят на уровне среднего значения диапазона — 13,2%.

ПОТЕРИ ОТ НЕПЛАТЕЖЕЙ

С учетом преобладающего в настоящее время механизма авансовых расчетов по договорам аренды подобной недвижимости, потери от неплатежей в данном случае не учитываются.

12.4. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

Операционные расходы (Operation Expense — OE) — это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объектов недвижимости. При оценке недвижимости в составе операционных расходов не учитываются амортизационные отчисления, подоходные налоги и расходы по обслуживанию долга.

К операционным расходам относятся:

- платежи за земельный участок;
- налог на имущество;
- расходы на страхование имущества;
- расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги;
- расходы на рекламу и маркетинг;
- эксплуатационные расходы;
- отчисления в резерв на замещение.

Согласно обзору рынка коммерческой недвижимости (см. п. 8.4 Отчета), операционные расходы на содержание производственно-складской недвижимости составляют 9,6%-21,1%, среднее значение — 15,4%; на содержание офисных объектов составляет 12,9%-23,3%, среднее значение — 18,1%.

В рамках настоящего Отчета величина операционных расходов для Объектов №№1, 2 принята на уровне среднего значения представленных диапазонов:15,4% для Объекта № 1 и 18,1% для Объекта № 2.

Совокупная величина всех операционных расходов (OE), связанных с эксплуатацией Объекта №1 и № 2, представлена в таблицах далее по разделу.

12.5. ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД

Чистый операционных доход (NOI) определяется как действительный валовой доход от недвижимости за вычетом операционных расходов, необходимых для поддержания требуемого уровня доходов:

$$NOI = EGI — OE$$

12.6. КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации позволяет привести годовой чистый операционный доход, приносимый объектом недвижимости, к его рыночной стоимости, и является показателем текущей доходности недвижимости за определенный, отдельно взятый период. В данном случае, учитывая принятый метод оценки недвижимости в рамках доходного подхода, ставка капитализации будет определяться по расчетной модели (далее — ставка модельной капитализации).

Выбор конкретной модели расчета ставки капитализации зависит от прогнозируемого характера изменения чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью, и срока оставшейся экономической жизни недвижимости.

Коэффициент капитализации должен содержать в себе две составляющие:

- доход на капитал (ставка дисконтирования);
- возврат капитала (ставка возврата капитала, норма компенсации устаревания объекта).

Выбор конкретной модели расчета ставки капитализации зависит от прогнозируемого характера изменения чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью, и срока оставшейся экономической жизни недвижимости.

Согласно обзору рынка (см. п. 8.4 Отчета), коэффициент капитализации для производственно-складской недвижимости находится в диапазоне 11%-14%.

Наименование компании	Показатель, %	Ссылка на источник информации
Статриелт	14,0	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2371-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda
Лейфер, 2020	11,1	Справочник оценщика-2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы недвижимости. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода
Knight Frank (данные для РФ)	11,0	https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-rossiya-2020-7795.pdf
CRE	13,0	https://www.cre.ru/analytics/82665
Среднее значение	12,3	

Коэффициент капитализации для офисной недвижимости находится в диапазоне 10%-14%.

Наименование компании	Показатель, %	Ссылка на источник информации
Статриелт	14,0	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2371-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda
Лейфер, 2020	10,5	Справочник оценщика-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы недвижимости. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода
Knight Frank (данные для РФ)	10,0	https://content.knightfrank.com/research/599/documents/ru/rynok-investitsiy-rossiya-2020-7795.pdf
CRE	10,4	https://www.cre.ru/analytics/82665
Среднее значение	11,2	

С учетом характеристик Объектов № 1 и № 2, в расчетах Оценщик использовал средние значения диапазонов: 12,3% для Объекта № 1 и 11,2% для Объекта № 2.

12.7. КАПИТАЛИЗАЦИЯ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Капитализация чистого операционного дохода осуществляется по формуле:

$$V = \frac{NOI}{R},$$

где V —стоимость Объекта оценки, полученная доходным подходом,

NOI—годовой чистый операционный доход,

R —ставка модельной капитализации.

Использованная ранее расчетная модель, с помощью которой была определена ставка капитализации, предполагает формирование денежных потоков на конец каждого года. Принимая во внимание тип оцениваемой недвижимости (помещения административного назначения), Оценщик определил, что для нее более характерно равномерное формирование денежных потоков в течение каждого года. Расчет стоимости Объекта № 1 и № 2 представлен в таблицах далее.

Таблица 33. Расчет стоимости Объекта № 1 в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Значение
Общая площадь объекта	104,1
Арендопригодная площадь Объекта оценки, кв.м	104,1
Арендная ставка, без учета НДС и КП, руб./кв.м/год	4 392,0
Итоговый потенциальный валовой доход	457 207
Коэффициент потерь от недозагрузки	8,70%
Потери от недозагрузки офисных помещений, руб.	39 777
Действительный валовой доход за год	417 430
Операционные расходы, %	15,4%
Итого операционных расходов	70 410
Чистый операционный доход	347 020
Ставка капитализации	12,3%
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках доходного подхода, без учета НДС, руб.	2 821 303

Таблица 34. Расчет стоимости Объекта № 2 в рамках доходного подхода

Наименование показателя	Значение
Общая площадь объекта	872,1
Арендопригодная площадь Объекта оценки, кв.м	668,4
Арендопригодная площадь 1 этажа, кв.м	315,0
Арендопригодная площадь 2 этажа, кв.м	294,3
Арендопригодная площадь подвала, кв.м	59,1
Арендная ставка за помещения 1 этажа, без учета НДС и КП, руб./кв.м/год	6 156,0
Арендная ставка за помещения 2 этажа, без учета НДС и КП, руб./кв.м/год	5 352,0
Арендная ставка за помещения в подвале, без учета НДС и КП, руб./кв.м/год	4 248,0
Итоговый потенциальный валовой доход	3 765 290
Коэффициент потерь от недозагрузки офисных помещений	13,20%
Потери от недозагрузки офисных помещений, руб.	497 018
Действительный валовой доход за год	3 268 272
Операционные расходы, %	18,1%
Итого операционных расходов	681 518
Чистый операционный доход	2 586 755
Ставка капитализации	11,2%
Стоимость оцениваемого объекта, полученная в рамках доходного подхода, без учета НДС, руб.	23 096 022

12.8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Справедливая стоимость Объекта № 1, полученная с применением доходного подхода, на дату оценки составляет, без НДС

2 821 303 (Два миллиона восемьсот двадцать одна тысяча триста три) рубля;

Справедливая стоимость Объекта № 2, полученная с применением доходного подхода, на дату оценки составляет, без НДС

23 096 022 (Двадцать три миллиона девяносто шесть тысяч двадцать два) рубля.

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

13.1. ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

В состав Объекта оценки входит 2 объекта:

- Объект № 1 — помещения склада площадью 104,1 кв.м с относящимся к нему земельным участком площадью 325 кв.м;
- Объект № 2 — помещения административно-бытового назначения общей площадью 872,1 кв.м с относящимся к ним земельным участком площадью 1 300 кв.м.

Промежуточные результаты оценки, полученные с применением различных подходов, использованных в настоящем Отчете, представлены в таблице далее.

Таблица 35. Результаты оценки, полученные различными подходами

Наименование	Результат оценки, без учета НДС, руб., полученный с применением подхода:		
	затратного	сравнительного	доходного
Объект № 1	обоснован отказ	3 290 094	2 821 303
Объект № 2	обоснован отказ	27 030 693	23 096 022

Согласно п. 25 ФСО № 1, существенным признается такое отличие стоимостей по подходам, при котором результат, полученный при применении одного подхода, находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода.

Диапазоны стоимостей по подходам, определенные Оценщиком на основе имеющегося опыта проведения оценки с учетом таких факторов, как полнота исходных данных, использование при проведении расчетов прогнозов и допущений, а также степень развития рынка недвижимости и уровень ликвидности актива, представлены в таблице далее.

Таблица 36. Расчет диапазонов стоимостей, полученных с применением различных подходов для Объекта № 1

Наименование	Подходы к оценке:	
	сравнительный	доходный
Промежуточный результат оценки, полученный с применением подхода, без учета НДС, руб.	3 290 094	2 821 303
Диапазон стоимости	±20%	±20%
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	2 632 075	2 257 042
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	3 948 113	3 385 564

Таблица 37. Расчет диапазонов стоимостей, полученных с применением различных подходов для Объекта № 2

Наименование	Подходы к оценке:	
	сравнительный	доходный
Промежуточный результат оценки, полученный с применением подхода, без учета НДС, руб.	27 030 693	23 096 022
Диапазон стоимости	±20%	±20%
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	21 624 554	18 476 818
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	32 436 832	27 715 226

Таким образом, можно сделать вывод о несущественном расхождении промежуточных результатов оценки, которое может быть объяснено различными принципами оценки, заложенными в основу каждого из подходов.

13.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Для получения итоговой величины стоимости Объекта оценки Оценщик использовал следующую формулу, позволяющую учесть результаты всех использованных при проведении оценки подходов, а также качество результатов, полученных разными подходами, через определение средневзвешенной величины стоимости:

$$V = \sum_{i=1}^{n} V_i \times w_i, \qquad \sum_{i=1}^{n} w_i = 1,$$

где V — итоговая величина стоимости Объекта оценки,

i — порядковый номер подхода к оценке,

n — количество использованных подходов к оценке,

Vi и wi — результат оценки, полученный с применением каждого из подходов, и вес подхода, соответственно.

Поскольку в данном случае определялась справедливая (рыночная) стоимость, при проведении согласования учитываются следующие критерии качества полученных по подходам результатов:

- возможность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и продавца на рассматриваемом рынке;
- тип, качество, обширность данных, на основе которых проводился анализ в рамках подхода;
- способность подхода учитывать конъюнктурные колебания рынка;
- способность подхода учитывать специфические ценообразующие факторы Объекта оценки.

АНАЛИЗ ДОСТОИНСТВ И НЕДОСТАТКОВ ПРИМЕНЕННЫХ ПОДХОДОВ

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В основу сравнительного подхода положены анализ и обработка рыночных данных о купле-продаже объектов-аналогов. Основной задачей здесь является подбор рыночных аналогов, максимально приближенных к оцениваемому объекту недвижимости по всем параметрам.

В данном случае Оценщику удалось собрать полную информацию по 4 объектам-аналогам складского назначения и 3-м объектам-аналогам административного назначения. Данное количество аналогов позволяет выполнить расчет. Оценщик считает, что результат, полученный в рамках сравнительного подхода, достаточно объективно отражает ситуацию на рынке подобной недвижимости г. Казани.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Стоимость, полученная доходным подходом, характеризует ситуацию, которая сложилась в настоящий момент на рынке. Данная стоимость отражает рыночные потоки доходов. Расчет стоимости ведется исходя из определения наиболее эффективного использования Объекта оценки. Кроме того, полученная величина стоимости отражает зависимость ожидаемого дохода от местоположения объекта, типа недвижимости, текущего состояния, величины операционных расходов, связанных с эксплуатацией, уровня доходности инвестиций. Доходный подход в большей степени отражает действительные намерения типичного покупателя и продавца на рассматриваемом рынке недвижимости.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ

Учитывая преимущества и недостатки примененных подходов, а также степень расхождения промежуточных результатов оценки, при согласовании Оценщик назначил следующие веса подходам: сравнительному подходу — 0,5, доходному — 0,5.

Расчет итоговой величины стоимости Объекта оценки представлен в таблице далее.

Согласно п. 14 ФСО № 3, допускается округление итоговой величины стоимости Объекта оценки по математическим правилам округления.

Наименование	Затратный подход		Сравнительный подход		Доходный подход		Справедливая стоимость, без учета НДС, руб., округленно
	$К_{вес.}$	Величина стоимости, руб.	$К_{вес.}$	Величина стоимости, руб.	$К_{вес.}$	Величина стоимости, руб.	
Объект № 1	обоснован отказ		0,5	3 290 094	0,5	2 821 303	3 100 000
Объект № 2	обоснован отказ		0,5	27 030 693	0,5	23 096 022	25 100 000
Итого:							28 200 000

13.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет, без учета НДС, с учетом округления —

28 200 000 (Двадцать восемь миллионов двести тысяч) рублей.

13.4. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 30 ФСО № 7, после проведения процедуры согласования оценщики, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводят свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по их мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с Заданием на оценку в настоящем Отчете итоговый результат оценки приводится без суждения Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость Объекта оценки.

14. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем:

- содержащиеся в Отчете мнения Оценщиков и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений;
- вознаграждение Исполнителя и Оценщиков ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена, и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;
- в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что справедливая стоимость Объекта оценки по состоянию на 31.03.2021 составляет, без учета НДС, с учетом округления —

28 200 000 (Двадцать восемь миллионов двести тысяч) рублей

Справедливая стоимость по каждой позиции представлена в таблице ниже.

Наименование	Справедливая стоимость, без учета НДС, руб., округленно
Склад, 1-этажный, общая площадь 104,10 кв. м, инв. №5242, лит. Б, объект №1 с относящимся к нему земельным участком площадью 325 кв.м.	3 100 000
в т.ч. склад, кадастровый номер 16:50:050139:351	800 000
земельный участок, кадастровый номер 16:50:050139:27	2 300 000
Помещение, назначение: нежилое, площадь 872,1 кв.м., этаж: 1,2, 1-подвал, номера на поэтажном плане: Совокупность помещений 1-го этажа №1-9,11-21,23-30,32-35, 2-го этажа №1-20, подвала №1-7, пом. 1013 с относящимся к нему земельным участком площадью 1 300 кв.м.	25 100 000
в т.ч. помещение, кадастровый номер 16:50:050139:1364	13 900 000
земельный участок, кадастровый номер 16:50:050139:28	11 200 000

Оценщик:

Матвеева
Ольга Дмитриевна _____

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

15.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
3. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
4. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
7. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
8. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
9. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
10. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

15.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Профессиональный научно-практический журнал «Вопросы оценки», 1996 – 2021.
2. Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов / Асват Дамодаран; Пер. с англ. — 6-е изд. — М.: Альпина Паблишерз, 2018.
3. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Маросейка», 2009.
4. Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2007.
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

15.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

1. Данные информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (точные ссылки на сайты представлены по тексту Отчета).

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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: 29.07.2015

Документы-основания: • Протокол заседания Совета Негосударственного пенсионного фонда "Волга-Капитал" от 17.11.2014 №90

Субъект (субъекты) права: Акционерное общество "Негосударственный пенсионный фонд "Волга-Капитал", ИНН: 1660240681, ОГРН: 1151600000980

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 16:50:050139:351

Объект права: Склад, 1 - этажный, общая площадь 104,10кв.м, инв.№ 5242, лит. Б, объект № 1 , адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Николая Ершова, д.55В

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" июля 2015 года сделана запись регистрации № 16-16/001-16/097/006/2015-3920/2

Государственный регистратор Лазарева Е. В.

(подпись, м.п.)

16-16/001-16/097/006/2015-3920/2

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г.

Серия АА №526735

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г.

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: 29.07.2015

Документы-основания: • Протокол заседания Совета Негосударственного пенсионного фонда "Волга-Капитал" от 17.11.2014 №90

Субъект (субъекты) права: Акционерное общество "Негосударственный пенсионный фонд "Волга-Капитал", ИНН: 1660240681, ОГРН: 1151600000980

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 16:50:050139:27

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Строительство складского корпуса, общая площадь 325 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский район, ул.Николая Ершова

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" июля 2015 года сделана запись регистрации № 16-16/001-16/097/006/2015-3953/2

Государственный регистратор Лазарева Е. В.

(подпись, м.п.)

16-16/001-16/097/006/2015-3953/2

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«__» _____ 20__ г.

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г.

Серия АА № 526736

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: 14.01.2016

Документы-основания: • Протокол заседания Совета Негосударственного пенсионного фонда "Волга-Капитал" от 17.11.2014 №90

Субъект (субъекты) права: Акционерное общество "Негосударственный пенсионный фонд "Волга-Капитал", ИНН: 1660240681, ОГРН: 1151600000980

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 16:50:050139:1364

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, площадь 872,1 кв.м., этаж: 1, 2, 1-подвал, номера на поэтажном плане: Совокупность помещений 1-го этажа №1-9,11-21,23-30,32-35, 2-го этажа №1-20, подвала №1-7 , адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В, пом. 1013.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "14" января 2016 года сделана запись регистрации № 16-16/001-16/097/001/2016-696/1

Государственный регистратор Самигуллина А. Р.

(подпись, м.п.)

16-16/001-16/097/001/2016-696/1

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
20 г.

Серия АА № 520352

«НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г.

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: 29.07.2015

Документы-основания: • Протокол заседания Совета Негосударственного пенсионного фонда "Волга-Капитал" от 17.11.2014 №90

Субъект (субъекты) права: Акционерное общество "Негосударственный пенсионный фонд "Волга-Капитал", ИНН: 1660240681, ОГРН: 1151600000980

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 16:50:050139:28

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под территорию информационно-вычислительного центра, общая площадь 1300 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул Николая Ершова, дом 55В

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" июля 2015 года сделана запись регистрации № 16-16/001-16/097/006/2015-3966/2

Государственный регистратор Лазарева Е. В.

(подпись, м.п.)

16-16/001-16/097/006/2015-3966/2

АО НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г.

Серия АА № 526733

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
20___г.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.03.2021 г., поступившего на рассмотрение 10.03.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379857071			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:351**	

Номер кадастрового квартала:	16:50:050139
Дата присвоения кадастрового номера:	28.02.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	5242, 16:50:000000:0:21231, 16:50:07:90658:001
Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, р-н Советский, ул Николая Ершова, д 55в
Площадь, м2:	157.2
Назначение:	данные отсутствуют
Наименование:	Расчетно-информационный центр
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Материал наружных стен:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1994
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	4537290.32

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.03.2021 г., поступившего на рассмотрение 10.03.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов:	Всего листов выписки:
10.03.2021 № 99/2021/379857071			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:351**	

АО «Капитал» КОПИЯ ВЕРНА Генеральный директор Хисматуллина Н.Р. 20___г.

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:050139:28
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	**16:50:050139:1013, 16:50:050139:1365, 16:50:050139:1363, 16:50:050139:1364**
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Дата инвентаризации объекта 11.03.2005 г Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей, площади имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, наименованием «Склад», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует, площадью 104.1 кв.м. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	-

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
20___г.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379857071			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:351**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "Негосударственный пенсионный фонд "Волга-Капитал", ИНН: 1660240681
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 16-16/001-16/097/006/2015-3920/2 от 29.07.2015
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **7**	Всего листов раздела **7**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379857071			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:351**	

№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2

«Волга - Капитал» Управляющая компания Негосударственного пенсионного фонда «Волга-Капитал» Генеральный директор Хисматуллина Н.Р.

«___» ___ 20___ г.

			на поэтажном плане			
1	16:50:050139:1013	данные отсутствуют № 1		данные отсутствуют	данные отсутствуют	54.3
2	16:50:050139:1365	данные отсутствуют № 1	1012	данные отсутствуют	данные отсутствуют	16.2
3	16:50:050139:1363	данные отсутствуют № 1	1011	данные отсутствуют	данные отсутствуют	40.6
4	16:50:050139:1364	данные отсутствуют № 1, данные отсутствуют № 2, данные отсутствуют № 1, данные отсутствуют № 1	1013, 1013, 1013, 1013	данные отсутствуют	данные отсутствуют	872.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

АО «НПО «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
«Волга - Капитал» Хисматуллина Н.Р.
20___г.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

03.2021 г., поступившего на рассмотрение 05.03.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государств

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
05.03.2021 № 99/2021/379406923			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:1364**	

Номер кадастрового квартала:	**16:50:050139**
Дата присвоения кадастрового номера:	**12.01.2016**
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	**данные отсутствуют**
Адрес:	**Республика Татарстан, г Казань, р-н Советский, ул Николая Ершова, д 55в, пом 1013**
Площадь:	**872.1**
Назначение:	**Нежилое помещение**
Наименование:	**Нежилое помещение**
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	**Этаж № 1, Этаж № 2, Подвал № 1, Подвал № 1**
Вид жилого помещения:	**данные отсутствуют**
Кадастровая стоимость, руб.:	**31562624.59**

Государственный регистратор		**ФГИС ЕГРН**
полное наименование должности	**подпись**	**инициалы, фамилия**

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
05.03.2021 № 99/2021/379406923			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:1364**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	**16:50:050139:351**
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	**16:50:050139:1270**

АО «ПГК «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
«Волга - Капитал» Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г.

Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	**данные отсутствуют**
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	**данные отсутствуют**

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	**данные отсутствуют**
Сведения о кадастровом инженере:	**Авхадеева Татьяна Степановна №16-11-416**

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	**данные отсутствуют**

Государственный регистратор		**ФГИС ЕГРН**
полное наименование должности	**подпись**	**инициалы, фамилия**

М.П.

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
05.03.2021 № 99/2021/379406923			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:1364**	

Статус записи об объекте недвижимости:	**Сведения об объекте недвижимости имеют статус "временные". Дата истечения срока действия временного характера - 13.01.2021**
Особые отметки:	**Совокупности помещений 1-го этажа № 1-9, 11-21, 23-30, 32-35, 2-го этажа № 1-20, подвала № 1-7 присвоен № 1013. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.**
Получатель выписки:	

Государственный регистратор		**ФГИС ЕГРН**
полное наименование должности	**подпись**	**инициалы, фамилия**

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
«Волга Капитал»
Хисматуллина Н.Р.
20___г.

Раздел 2

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
05.03.2021 № 99/2021/379406923			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:1364**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "Негосударственный пенсионный фонд "Волга-Капитал", ИНН: 1660240681
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 16-16/001-16/097/001/2016-696/1 от 14.01.2016
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Государственный регистратор		**ФГИС ЕГРН**
полное наименование должности	**подпись**	**инициалы, фамилия**

М.П.

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
«Волга - Капитал»
Хисматуллина Н.Р.
20___г.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 10.03.2021 г., поступившего на рассмотрение 11.03.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.03.2021 № 99/2021/380018941			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:27**	

Номер кадастрового квартала:	16:50:050139
Дата присвоения кадастрового номера:	08.08.2002
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 16:50:05 01 39:0027
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул Николая Ершова
Площадь:	325 +/- 6.31кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1931234.5
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
20 г.

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.03.2021 № 99/2021/380018941			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:27**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Строительство складского корпуса
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» ___ 20___ г.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.03.2021 № 99/2021/380018941			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:27**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

АО ГНПО «Волга-Капитал» КОПИЯ ВЕРНА Генеральный директор Хисматуллина Н.Р. «___» _____ 20___ г.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.03.2021 № 99/2021/380018941			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:27**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "Негосударственный пенсионный фонд "Волга-Капитал", ИНН: 1660240681
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 16-16/001-16/097/006/2015-3953/2 от 29.07.2015
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г.

Раздел 3

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.03.2021 № 99/2021/380018941			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:27**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.03.2021 № 99/2021/380018941			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:27**	

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«Волга - Капитал» 20___г.

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05 Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477078.42	1309077.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477086.19	1309086.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют

3	477066.81	1309105.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477059.09	1309095.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.03.2021 № 99/2021/380018941			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:27**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **16:50:050139:27/1**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.03.2021 № 99/2021/380018941			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:27**	

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» ___ 20___ г.

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **16:50:050139:27/1**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.03.2021 № 99/2021/380018941			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:27**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **16:50:050139:27/2**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.03.2021 № 99/2021/380018941			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:27**	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: **16:50:050139:27/2**

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г.

Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.1**	Всего листов раздела **4.1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.03.2021 № 99/2021/380018941			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:27**	

Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	18	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 16.50.2.52, Постановление Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009
1	18	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009, срок действия: 21.04.2015
2	32	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 16.50.2.5277, Постановление № 160 от 24.02.2009
2	32	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление № 160 от 24.02.2009, срок действия: 01.12.2016

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
20___ г.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.03.2021 № 99/2021/380018941			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:27**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат: МСК-16
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
4	477059.09	1309095.63	данные отсутствуют	0.1
4	477059.09	1309095.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477076.67	1309078.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477076.67	1309078.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477059.83	1309096.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477059.83	1309096.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477063.62	1309092.61	данные отсутствуют	0.1
7	477063.62	1309092.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477072.06	1309084.06	данные отсутствуют	0.1
8	477072.06	1309084.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477076.11	1309079.61	данные отсутствуют	0.1
9	477076.11	1309079.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477081.88	1309090.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477081.88	1309090.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477073.95	1309081.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477073.95	1309081.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
20__ г.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.03.2021 № 99/2021/380018941			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:27**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
12	477072.02	1309083.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477072.02	1309083.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477079.98	1309092.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477079.98	1309092.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.03.2021 № 99/2021/380018941			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:27**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат: МСК-05
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		

АО «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
20___ г.

1	2	3	4	5
4	477059.09	1309095.63	данные отсутствуют	0.1
4	477059.09	1309095.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477076.67	1309078.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477076.67	1309078.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477059.83	1309096.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477059.83	1309096.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477063.62	1309092.61	данные отсутствуют	0.1
7	477063.62	1309092.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477072.06	1309084.06	данные отсутствуют	0.1
8	477072.06	1309084.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477076.11	1309079.61	данные отсутствуют	0.1
9	477076.11	1309079.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477081.88	1309090.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477081.88	1309090.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477073.95	1309081.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477073.95	1309081.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.03.2021 № 99/2021/380018941			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:27**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
12	477072.02	1309083.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477072.02	1309083.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477079.98	1309092.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» ___ 20___ г.

13	477079.98	1309092.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок
(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

11.03.2021 № 99/2021/380018941

Кадастровый номер:	**16:50:050139:27**

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 2

Система координат: СК кадастрового округа
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
4	477059.09	1309095.63	данные отсутствуют	0.1
4	477059.09	1309095.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477076.67	1309078.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477076.67	1309078.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477059.83	1309096.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477059.83	1309096.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477063.62	1309092.61	данные отсутствуют	0.1
7	477063.62	1309092.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477072.06	1309084.06	данные отсутствуют	0.1
8	477072.06	1309084.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477076.11	1309079.61	данные отсутствуют	0.1
9	477076.11	1309079.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют

АО «ГПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г.

10	477081.88	1309090.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477081.88	1309090.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477073.95	1309081.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477073.95	1309081.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.03.2021 № 99/2021/380018941			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:27**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
12	477072.02	1309083.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477072.02	1309083.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477079.98	1309092.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477079.98	1309092.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

АО «НПО «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г.

11.03.2021 № 99/2021/380018941	
Кадастровый номер:	16:50:050139:27

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 2

Система координат: МСК-05
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
4	477059.09	1309095.63	данные отсутствуют	0.1
4	477059.09	1309095.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477076.67	1309078.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477076.67	1309078.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477059.83	1309096.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477059.83	1309096.53	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477063.62	1309092.61	данные отсутствуют	0.1
7	477063.62	1309092.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477072.06	1309084.06	данные отсутствуют	0.1
8	477072.06	1309084.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477076.11	1309079.61	данные отсутствуют	0.1
9	477076.11	1309079.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477081.88	1309090.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477081.88	1309090.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477073.95	1309081.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477073.95	1309081.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок
(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

АО «Волга-Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» ___ 20___ г.

11.03.2021 № 99/2021/380018941	
Кадастровый номер:	16:50:050139:27

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
12	477072.02	1309083.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477072.02	1309083.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477079.98	1309092.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477079.98	1309092.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

АО «ПИК «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
20___г.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 09.03.2021 г., поступившего на рассмотрение 10.03.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

Номер кадастрового квартала:	16:50:050139
Дата присвоения кадастрового номера:	12.08.2002
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 16:50:07:91690
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ г Казань, г Казань, ул. Николая Ершова, з/у 55в
Площадь:	1300 +/- 12.62кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	9768304
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:050139:351, 16:50:050139:356, 16:50:050139:349, 16:50:050139:1366
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

КОПИЯ ВЕРНА

Генеральный директор

Хисматуллина Н.Р.

20

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Под территорию информационно-вычислительного центра
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
20 г.

Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г

Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Акционерное общество "Негосударственный пенсионный фонд "Волга-Капитал", ИНН: 1660240681
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 16-16/001-16/097/006/2015-3966/2 от 29.07.2015
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хематуллина Н.Р.
«___» ___ 20___ г

4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» ___ 20___ г.

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: МСК-05 Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477078.42	1309077.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477059.09	1309095.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	477027.3	1309061.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	477048.68	1309041.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
20 г.

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **16:50:050139:28/1**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **16:50:050139:28/1**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **16:50:050139:28/1**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

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

Земельный участок
(вид объекта недвижимости)

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
20___г.

Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **16:50:050139:28/2**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **16:50:050139:28/2**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«Волга-Капитал»
«___» ___ 20___ г

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4**	Всего листов раздела **4**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: **16:50:050139:28/2**	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.1**	Всего листов раздела **4.1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
1	42	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 16.50.2.52, Постановление Правительства Российской

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г

		Федерации № 160 от 24.02.2009
1	42	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009, срок действия: 21.04.2015
1	42	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление Правительства Российской Федерации № 160 от 24.02.2009, срок действия: 21.04.2015
2	27	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 16.50.2.5277, Постановление № 160 от 24.02.2009
2	27	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление № 160 от 24.02.2009, срок действия: 01.12.2016
2	27	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Постановление № 160 от 24.02.2009, срок действия: 01.12.2016

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 1
Система координат: МСК-16

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
20___г.

Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	477059.09	1309095.63	данные отсутствуют	0.1
2	477059.09	1309095.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477059.09	1309095.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477078.29	1309076.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477078.29	1309076.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477078.29	1309076.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477076.8	1309075.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477076.8	1309075.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477076.8	1309075.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477076.56	1309075.59	данные отсутствуют	0.1
7	477076.56	1309075.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477076.56	1309075.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477075.85	1309076.31	данные отсутствуют	0.1
8	477075.85	1309076.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477075.85	1309076.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477075.07	1309077.22	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок
(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
20___г.

10.03.2021 № 99/2021/379874206	
Кадастровый номер:	16:50:050139:28

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	477075.07	1309077.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477075.07	1309077.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477074.38	1309078.25	данные отсутствуют	0.1
10	477074.38	1309078.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477074.38	1309078.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477070.46	1309082.54	данные отсутствуют	0.1
11	477070.46	1309082.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477070.46	1309082.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477062.04	1309091.07	данные отсутствуют	0.1
12	477062.04	1309091.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477062.04	1309091.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477058.38	1309094.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477058.38	1309094.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477058.38	1309094.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477076.67	1309078.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477076.67	1309078.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477076.67	1309078.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«__» _____ 20__ г

(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
15	477076.83	1309078.55	данные отсутствуют	0.1
15	477076.83	1309078.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477076.83	1309078.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477077.47	1309077.79	данные отсутствуют	0.1
16	477077.47	1309077.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477077.47	1309077.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477067.39	1309073.77	данные отсутствуют	0.1
17	477067.39	1309073.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477067.39	1309073.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477065.38	1309075.57	данные отсутствуют	0.1
18	477065.38	1309075.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477065.38	1309075.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477072.02	1309083.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477072.02	1309083.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477072.02	1309083.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477073.95	1309081.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477073.95	1309081.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Раздел 4.2

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г.

«Волга - Капитал»

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	477073.95	1309081.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат: МСК-05
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» ___ 20___ г

1	2	3	4	5
2	477059.09	1309095.63	данные отсутствуют	0.1
2	477059.09	1309095.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477059.09	1309095.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477078.29	1309076.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477078.29	1309076.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477078.29	1309076.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477076.8	1309075.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477076.8	1309075.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477076.8	1309075.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477076.56	1309075.59	данные отсутствуют	0.1
7	477076.56	1309075.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477076.56	1309075.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477075.85	1309076.31	данные отсутствуют	0.1
8	477075.85	1309076.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477075.85	1309076.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477075.07	1309077.22	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

Номер	Координаты, м	Описание закрепления	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г

точки	X	Y	на местности	границы части земельного участка, м
1	2	3	4	5
9	477075.07	1309077.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477075.07	1309077.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477074.38	1309078.25	данные отсутствуют	0.1
10	477074.38	1309078.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477074.38	1309078.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477070.46	1309082.54	данные отсутствуют	0.1
11	477070.46	1309082.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477070.46	1309082.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477062.04	1309091.07	данные отсутствуют	0.1
12	477062.04	1309091.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477062.04	1309091.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477058.38	1309094.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477058.38	1309094.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477058.38	1309094.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477076.67	1309078.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477076.67	1309078.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477076.67	1309078.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
15	477076.83	1309078.55	данные отсутствуют	0.1
15	477076.83	1309078.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477076.83	1309078.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477077.47	1309077.79	данные отсутствуют	0.1
16	477077.47	1309077.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477077.47	1309077.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477067.39	1309073.77	данные отсутствуют	0.1
17	477067.39	1309073.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477067.39	1309073.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477065.38	1309075.57	данные отсутствуют	0.1
18	477065.38	1309075.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477065.38	1309075.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477072.02	1309083.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477072.02	1309083.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477072.02	1309083.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477073.95	1309081.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477073.95	1309081.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки:

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г.

10.03.2021 № 99/2021/379874206	
Кадастровый номер:	**16:50:050139:28**

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	477073.95	1309081.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 1

Система координат: МСК-05
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	477059.09	1309095.63	данные отсутствуют	0.1
2	477059.09	1309095.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г

2	477059.09	1309095.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477078.29	1309076.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477078.29	1309076.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477078.29	1309076.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477076.8	1309075.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477076.8	1309075.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477076.8	1309075.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477076.56	1309075.59	данные отсутствуют	0.1
7	477076.56	1309075.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477076.56	1309075.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477075.85	1309076.31	данные отсутствуют	0.1
8	477075.85	1309076.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477075.85	1309076.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477075.07	1309077.22	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	477075.07	1309077.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют

«Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» ___ 20___ г.

9	477075.07	1309077.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477074.38	1309078.25	данные отсутствуют	0.1
10	477074.38	1309078.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477074.38	1309078.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477070.46	1309082.54	данные отсутствуют	0.1
11	477070.46	1309082.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477070.46	1309082.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477062.04	1309091.07	данные отсутствуют	0.1
12	477062.04	1309091.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477062.04	1309091.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477058.38	1309094.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477058.38	1309094.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477058.38	1309094.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477076.67	1309078.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477076.67	1309078.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477076.67	1309078.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г.

1	2	3	4	5
15	477076.83	1309078.55	данные отсутствуют	0.1
15	477076.83	1309078.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477076.83	1309078.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477077.47	1309077.79	данные отсутствуют	0.1
16	477077.47	1309077.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477077.47	1309077.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477067.39	1309073.77	данные отсутствуют	0.1
17	477067.39	1309073.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477067.39	1309073.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477065.38	1309075.57	данные отсутствуют	0.1
18	477065.38	1309075.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477065.38	1309075.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477072.02	1309083.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477072.02	1309083.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477072.02	1309083.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477073.95	1309081.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477073.95	1309081.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	477073.95	1309081.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 2

Система координат: СК кадастрового округа
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	477059.09	1309095.63	данные отсутствуют	0.1
2	477059.09	1309095.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477059.09	1309095.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477078.29	1309076.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477078.29	1309076.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г.

5	477078.29	1309076.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477076.8	1309075.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477076.8	1309075.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477076.8	1309075.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477076.56	1309075.59	данные отсутствуют	0.1
7	477076.56	1309075.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477076.56	1309075.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477075.85	1309076.31	данные отсутствуют	0.1
8	477075.85	1309076.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477075.85	1309076.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477075.07	1309077.22	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	477075.07	1309077.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477075.07	1309077.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477074.38	1309078.25	данные отсутствуют	0.1
10	477074.38	1309078.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» ___ 20___ г.

10	477074.38	1309078.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477070.46	1309082.54	данные отсутствуют	0.1
11	477070.46	1309082.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477070.46	1309082.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477062.04	1309091.07	данные отсутствуют	0.1
12	477062.04	1309091.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477062.04	1309091.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477058.38	1309094.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477058.38	1309094.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477058.38	1309094.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477076.67	1309078.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477076.67	1309078.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477076.67	1309078.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
15	477076.83	1309078.55	данные отсутствуют	0.1
15	477076.83	1309078.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» ___ 20___ г.

15	477076.83	1309078.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477077.47	1309077.79	данные отсутствуют	0.1
16	477077.47	1309077.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477077.47	1309077.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477067.39	1309073.77	данные отсутствуют	0.1
17	477067.39	1309073.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477067.39	1309073.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477065.38	1309075.57	данные отсутствуют	0.1
18	477065.38	1309075.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477065.38	1309075.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477072.02	1309083.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477072.02	1309083.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477072.02	1309083.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477073.95	1309081.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477073.95	1309081.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» ___ 20___ г.

20	477073.95	1309081.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 2

Система координат: МСК-05
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	477059.09	1309095.63	данные отсутствуют	0.1
2	477059.09	1309095.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477059.09	1309095.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477078.29	1309076.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477078.29	1309076.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477078.29	1309076.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477076.8	1309075.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477076.8	1309075.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г

6	477076.8	1309075.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477076.56	1309075.59	данные отсутствуют	0.1
7	477076.56	1309075.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477076.56	1309075.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477075.85	1309076.31	данные отсутствуют	0.1
8	477075.85	1309076.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477075.85	1309076.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477075.07	1309077.22	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	477075.07	1309077.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477075.07	1309077.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477074.38	1309078.25	данные отсутствуют	0.1
10	477074.38	1309078.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477074.38	1309078.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477070.46	1309082.54	данные отсутствуют	0.1
11	477070.46	1309082.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г

11	477070.46	1309082.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477062.04	1309091.07	данные отсутствуют	0.1
12	477062.04	1309091.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477062.04	1309091.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477058.38	1309094.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477058.38	1309094.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477058.38	1309094.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477076.67	1309078.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477076.67	1309078.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477076.67	1309078.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
15	477076.83	1309078.55	данные отсутствуют	0.1
15	477076.83	1309078.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477076.83	1309078.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477077.47	1309077.79	данные отсутствуют	0.1
16	477077.47	1309077.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г.

16	477077.47	1309077.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477067.39	1309073.77	данные отсутствуют	0.1
17	477067.39	1309073.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477067.39	1309073.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477065.38	1309075.57	данные отсутствуют	0.1
18	477065.38	1309075.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477065.38	1309075.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477072.02	1309083.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477072.02	1309083.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477072.02	1309083.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477073.95	1309081.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477073.95	1309081.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	477073.95	1309081.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» ___ 20___ г.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 2

Система координат: МСК-05
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
2	477059.09	1309095.63	данные отсутствуют	0.1
2	477059.09	1309095.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	477059.09	1309095.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477078.29	1309076.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477078.29	1309076.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	477078.29	1309076.96	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477076.8	1309075.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477076.8	1309075.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	477076.8	1309075.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	477076.56	1309075.59	данные отсутствуют	0.1
7	477076.56	1309075.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г.

7	477076.56	1309075.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477075.85	1309076.31	данные отсутствуют	0.1
8	477075.85	1309076.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	477075.85	1309076.31	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477075.07	1309077.22	данные отсутствуют	0.1

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
9	477075.07	1309077.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	477075.07	1309077.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477074.38	1309078.25	данные отсутствуют	0.1
10	477074.38	1309078.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	477074.38	1309078.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477070.46	1309082.54	данные отсутствуют	0.1
11	477070.46	1309082.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	477070.46	1309082.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	477062.04	1309091.07	данные отсутствуют	0.1
12	477062.04	1309091.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г.

12	477062.04	1309091.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477058.38	1309094.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477058.38	1309094.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	477058.38	1309094.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477076.67	1309078.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477076.67	1309078.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	477076.67	1309078.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
15	477076.83	1309078.55	данные отсутствуют	0.1
15	477076.83	1309078.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	477076.83	1309078.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477077.47	1309077.79	данные отсутствуют	0.1
16	477077.47	1309077.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	477077.47	1309077.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	477067.39	1309073.77	данные отсутствуют	0.1
17	477067.39	1309073.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г.

17	477067.39	1309073.77	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477065.38	1309075.57	данные отсутствуют	0.1
18	477065.38	1309075.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	477065.38	1309075.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477072.02	1309083.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477072.02	1309083.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	477072.02	1309083.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477073.95	1309081.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	477073.95	1309081.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **4.2**	Всего листов раздела **4.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.03.2021 № 99/2021/379874206			
Кадастровый номер:		**16:50:050139:28**	

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
20	477073.95	1309081.39	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«14» ____ 20___ г.

Республика Татарстан

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

Оти по Советскому району
(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край: Татарстан
Район:
Город (др. поселение): Казань
Район города: Советский

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Материально-технического снабжения
(назначение нежилого строения)

Район города: Советский
Город: Казань
Улица (переулок), № дома: Николая Ершова 55 В

Инвентарный номер	5242					
Номер в реестре						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на "03" июня 2008 г.
(Указывается дата обследования объекта учета)

АО «НПФ Бонига - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г.

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
17.06.2008	Негосударственный пенсионный фонд "Волга-Капитал"	Договор купли-продажи нежилых помещений и связанных с ними объектов недвижимости №20-Н/05 от 03.05.05г. Акт приема передачи от 03.05.05г. Зарегистрировано право ГРП при МЮ РТ от 16.09.05г.	Склад общая площадь 104,1 кв.м.	
		Договор купли-продажи № 5-Н/06 от 22.05.06г. Акт приема передачи от 24.05.06 Зарегистрировано право ГРП при МЮ РТ от 20.06.06г.	Гараж общая площадь 54,3 кв.м.	

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
		189,9						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Электроплиты стацио		
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от АГВ	электрич	от собственной котельной		с централизованным горячим	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые			
						157,2							157,2					

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллин Н.Р.
«___» _____ 20___ г.

IV. Общие сведения

Назначение: Административно-управленческое

Использование: Материально технического снабжения

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

Особые отметки

аресты и запрещения:не зарегисрировано по состоянию на 01.01.2000г.

наличие землеотводных документов: Гос акт на право собственности на землю №4074 от 11.10.96г.
Постановление Главы администрации г. Казани № 727 от26.07.93г.

наличие разрешения на строительство: -

наличие проектно-сметной документации -

акт-ввода в эксплуатацию: - дата 30.12.1994г.

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
Б	Склад	18,05*10,52	189,9	3,70	703

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г.

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера **Б** Год постройки **1994** Число этажей **1** Сборник № **4**

Группа капитальности **I** Вид внутренней отделки **без отделки** Таблица № **85**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. эл-та с попр.	Износ в %	% износа к стоимости	Текущие изм. износ в %	
										элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		бетонный ленточный	хорошее	10	1	10	15	1,5		
2	а) стены и их наружная отделка		кирпичные	хорошее	34	1	34	15	5,1		
	б) перегородки		кирпичные								
3	Перекрытия	чердачное	железобетонное	хорошее	16	1	16	10	1,6		
		междуэтажное									
		надподвальное									
4	Крыша		плоская совмещенная	хорошее	7	1	7	15	1,05		
5	Полы		бетонные	хорошее	8	1	8	15	1,2		
6	Проемы	оконные	двойные глухие	хорошее	8	1	8	10	0,8		
		дверные	простые								
7	Отделочные работы	наружная	штукатурка окраска	хорошее	4	1	4	10	0,4		
		внутренняя									
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление		хорошее	3	1	3	10	0,3		
		водопровод									
		канализация									
		гор. водоснабжение									
		ванны									
		электро-освещение									
		газоснабжение									
		напольные электроплиты									
		телевидение									
		сигнализация									
		мусоропровод									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		печное отопление									
9	Прочие работы			хорошее	10	1	10	10	1		
				Итого	**100**	**X**	**100,0**	**X**	**13,0**		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{гр.9x10}}{\text{гр.7}}$ = **13 %**

ОООО «Волга Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
[redacted]ка Н.Р.
«__» _____ 20__ г.

[redacted]

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____ Сборник № ____

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____ Таблица № _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельн. вес конструктив. эл-та с попр.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
										элемента	к стр-низ
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты										
2	а) стены и их наружная отделка										
	б) перегородки										
3	Перекрытия	чердачное									
		междуэтажное									
		надподвальное									
4	Крыша										
5	Полы										
6	Проемы	оконные									
		дверные									
7	Отделочные работы	наружная									
		внутренняя									
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление									
		водопровод									
		канализация									
		гор. водоснабжение									
		ванны									
		электро-освещение									
		газоснабжение									
		напольные электроплиты									
		телевидение									
		сигнализация									
		мусоропровод									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		печное отопление									
9	Прочие работы										
				Итого		X		X			

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

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«____» _____ 20____ г.

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

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

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты): удельный вес	на группу капитально-сти	климат.район				Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
													Итого:		x	

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллин Н.Р.
«__» _____ 20__ г.

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)						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 этажность	1984	1991						
												Итого:			х	

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«____»____________20____г.

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	лит.	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
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого												
физический износ					физический износ				физический износ			

Наименование конструктивных 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
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого												
физический износ					физический износ				физический износ			

X. Исчисление стоимости служебных построек

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)	Восстанови-тельная стои-мость в руб.	% износа	Действи-тельная стои-мость в руб.
						удельный вес	на группу капитально-сти	климат. район									
Итого:																	

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
« » 20 г.

X. Исчисление стоимости служебных построек

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)	Восстанови-тельная стои-мость в руб.	% износа	Действи-тельная стои-мость в руб.
						удельный вес	на группу капитально-сти	климат.район	1984	1991							
														Итого:			x

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___»__________20___г.

Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям)

расположенного в городе (поселке) **Казани** По улице (переулку) **Николая Ершова 55 В**

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, склад, кухня, коридор т.п.)	Формула подсчёта площади по внутреннему обмеру	Общая площадь здания (помещения)	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения: производственные — основная	производственные — вспомогательная (подсобная)	материально-технического снабжения — основная	материально-технического снабжения — вспомогательная (подсобная)	канцелярские — основная	канцелярские — вспомогательная (подсобная)	гаражное — основная	гаражное — вспомогательная (подсобная)	лечебно-санитарных учреждений — основная	лечебно-санитарных учреждений — вспомогательная (подсобная)	торговые — основная	торговые — вспомогательная (подсобная)	культурно-просветительные учреждения — основная	культурно-просветительные учреждения — вспомогательная (подсобная)	школьные — основная	школьные — вспомогательная (подсобная)	предприятия бытового обслуживания — основная	предприятия бытового обслуживания — вспомогательная (подсобная)	Высота помещения по внутреннему обмеру	Самовольно переустройство и переоборудование	назначение помещений не установленно
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
17.06.2008	I	1	склад		50,5			50,5																3,60		
Б		2	склад		41,8			41,8																	41,8	
		3	гараж		54,3							54,3														
		4	комната механика		10,6								10,6												10,6	
			Итого по Лит Б		**157,2**			**92,3**				**54,3**	**10,6**													

Составил техник-инвентаризатор: Гараева АА

"17" 06 2008 г.

Руководитель группы: Филипова Н.В.

" " 200 г.

Нотариус Золя Капиталь Каримовна

КОПИЯ ВЕРНА

Первый заместитель директора

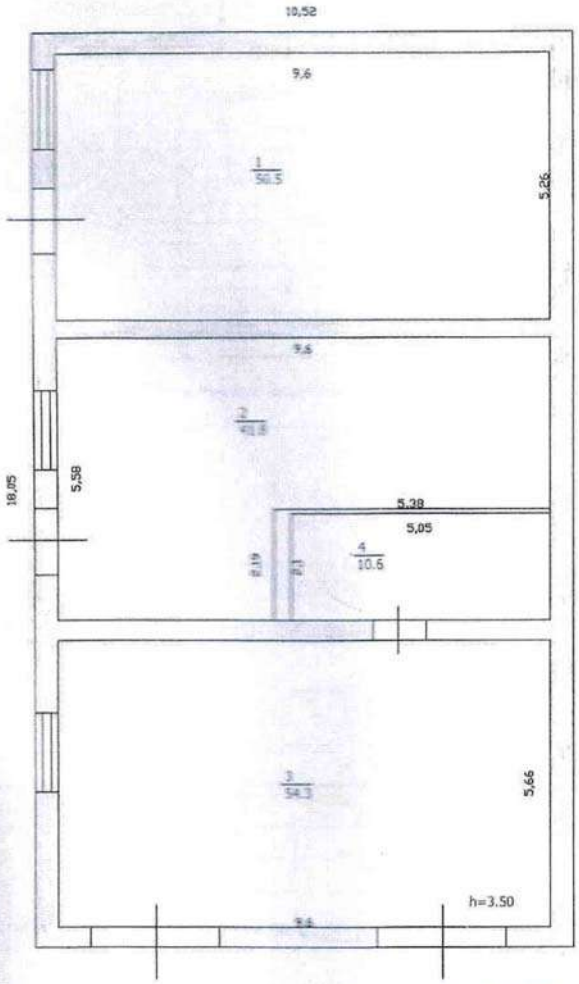
Хасматуллина Н.Р.

"" 20 г.

поэтажный план строения лит. Б
Гор. Казань р-н Советский
Поселок
ул. Николая Ершова
дом№ 55 В кв.№

На возведение или переоборудование
2,4
(ветер, квартиры, комнаты)
разрешение на предъявление
дата 11.06.08 подпись

План 1 этажа



Лит Б
Н=3,70

РГУП БТИ Министерства строительства архитектуры и ЖКХ РТ
Отдела технической инвентаризации
по Советскому р-ну г. Казани

	Ф.И.О.	Подпись	Дата
Составил	Гарасева А.О.		6.2008 г.
Проверил	Филиппова Л.В.		2008 г.
Копировал			

КОПИЯ ВЕРНА
генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«__» _____ 20__ г.

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры		площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			длина (м)	ширина, высота									

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 взноса на "___"_____2008г. _____руб.

Паспорт выдан: «04 июля 2008 г.

М.П. Руководитель подпись фамилия

Работу проверил: _____ подпись Филипова Н.В. Ф.И.О. 20.06 дата 2008 г.

Работу выполнил: _____ подпись Гараева А. А. Ф.И.О. 17 июн дата 2008 г.

Работу копировал: _____ подпись _____ Ф.И.О. _____ дата

XIII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	"___"_____200_ г.	"___"_____200_ г.	"___"_____200_ г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
"___"_____20___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)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Административно-управленческое

(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	Николая Ершова
Номер дома	55в	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное местоположение		

Инвентарный номер	5242					
Кадастровый номер земельного участка						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на «11» марта 2014г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

Руководитель производственной группы Шошёва Н.Н.

(Фамилия И.О.)

М.П.

АО «НПО «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
20 г.

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)

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка			Незастроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
		644,7						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснаб.		Электроснабжение	Лифты		Эл/плиты стационарн.		телефон
		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			
931,7	931,7		931,7										931,7					

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
«Волга - Капитал»
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г.

IV. Общие сведения

Назначение нежилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

V. Особые отметки

Аресты и запрещения: по состоянию на 01.01.2000г. не зарегистрированы

Наличие землеотводных документов: Государственный акт на право собственности на землю №4074 от 11.10.1996г.

Постановление Главы администрации г.Казани №727 от 26.07.1993г.

Наличие проектно-сметной документации: не предоставлено

Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода): №4/75 дата 30.12.1994г.

Примечание: «Нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 928,9 кв.м, этаж 1,2,подвал, номера на поэтажном плане 1-35; 1-20; 1-7» по свидетельству о государственной регистрации права №16-АК 768157 от 05.07.2012г. Фактически является: здание Административно-управленческое, по техническому паспорту. Увеличение общей площади на 2,8 кв.м произошло в результате внутренней перепланировки, переустройства тамбура лит.а, перемера и пересчета площадей. Помещение 1 этажа перепланировано в помещения №№11,11а,11б; помещение №28 перепланировано в помещения №№28,28а; помещения 2 этажа №№12,20 перепланированы в помещение №12. Разрешительная документация не предоставлена.

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.м)	
1	2		3	4	5	6	
А	здание Административно-управленческое	1 этаж	17,49*7,95+14,05*13,29	325,8	4,00	1303	3581
			9,10*13,29	120,9	4,80	581	
		2 этаж	17,49*7,95+23,15*13,29	446,7	3,80	1697	
А1	Пристрой		31,10*6,55-7,95*2,10	187,0	3,80	711	
А	Подвал		10,48*7,72-2,50*1,55	77,0	2,30	177	
А	Подвал		10,48*7,72-2,50*1,55	77,0	2,30	177	
а	Тамбур		1,21*4,77	5,8	2,50	14	
а1	Тамбур		1,89*2,74	5,2	2,50	13	

АО «НПО «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
20 г.

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

ера **А** Год постройки **1929-1994** Число этажей **2** Сборник № **2**

ппа капитальности **I** Вид внутренней отделки **простая** Таблица № **85**

	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. износ в %	
										элемента	к строению
	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
	Фундаменты		бетонный ленточный	трещины	9	1	9	55	4,95		
	а) стены и их наружная отделка		кирпичные	трещины	21	1	21	50	10,50		
	б) перегородки		кирпичные								
	Перекрытия	чердачное	железобетонные	мелкие трещины	14	1	14	45	6,30		
		междуэтажное									
		надподвальное									
4	Крыша		профнастил	ржавчина	4	1	4	15	0,60		
5	Полы		линолеум, плитка	трещины	8	1	8	25	2,00		
6	Проемы	оконные	двойные створные	неплотный притвор, продуваемость	10	1	10	35	3,50		
		дверные	филенчатые								
7	Отделочные работы	наружная	штукатурка, обои, окраска	трещины	16	1	16	25	4,00		
		внутренняя									
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление	-4,7 / + 4,1	трещины	9	+ 1,9	10,9	25	2,73		
		водопровод	+ 0,8								
		канализация	+ 0,7								
		гор. водоснабжение									
		ванны									
		электро-освещение									
		газоснабжение									
		напольные электроплиты									
		телевидение	+ I								
		сигнализация									
		мусоропровод									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
9	Прочие работы		отмостка	трещины	2	1	2	35	0,70		
				Итого	93	X	94,9	X	35,3	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{гр.9x100}}{\text{гр.7}}$ 37%

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«__» _____ 20__ г.

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

тера **А** Год постройки _____ Число этажей **1** Сборник № **28**

уппа капитальности **I** Вид внутренней отделки **простая** Таблица № **84**

№	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		бетонный ленточный	хорошее	4	0,56	2,24	15	0,3		
2	а) стены и их наружная отделка		кирпичные	хорошее	35	0,56	19,6	20	3,9		
	б) перегородки		кирпичные	хорошее							
3	Перекрытия	чердачное	железобетонное	хорошее	24	1	24	20	4,8		
		междуэтажное									
		надподвальное									
4	Крыша		профнастил	хорошее	2	1	2	15	0,3		
5	Полы		линолеум	хорошее	6	1	6	20	1,2		
6	Проемы	оконные	двойные створные	хорошее	7	1	7	20	1,4		
		дверные	филенчатая	хорошее							
7	Отделочные работы	наружная	штукатурка, окраска, обои	хорошее	8	1	8	15	1,2		
		внутренняя									
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление		хорошее	11	0,4	11,4	15	1,71		
		водопровод									
		канализация									
		гор. водоснабжение									
		ванны									
		электро-освещение	имеется								
		газоснабжение									
		напольные электроплиты									
		телевидение									
		сигнализация									
		мусоропровод									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
9	Прочие работы		отмостка	хорошее	3	1	3	15	0,45		
				Итого	100	X	83,24	X	15,3	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{гр.9x100}}{\text{гр.7}}$ 18%

АО «НПО «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
20 г.

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Тамбур лит. а Н= 2,50	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Тамбур лит. а1 Н= 2,50	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты	бетонный	6	1	6	бетонный ленточный	6	1	6				
Стены и перегородки	аллюминиевый каркас	29	1	29	кирпичные	29	1	29				
Перекрытия		10	1	10	деревянные	10	1	10				
Крыша	профнастил	18	1	18	железная	18	1	18				
Полы	плитка	10	1	10	бетонные	10	1	10				
Проемы	застекленные	10	1	10	филенчатые	10	1	10				
Отделочные работы		8	0	0	штукатурка	8	1	8				
Электроосвещение	имеется	3	1	3	имеется	3	1	3				
Прочие работы	отмостка	6	1	6	отмостка	6	1	6				
Итого		100	X	92		100	X	100		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
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			

X. 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					превыш. объема		Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.в ценах 1991 г.
А	здание Административно-управленческое	28	85	м3	19,1	0,95	1,03	1,18	0,97	1,57			33,59	3935	132158	37	83259
А1		28	84	м3	23,1	0,83	1,03	1,18	0,97	1,57			35,49	738	26190	18	21476
													Итого:	158348		104735	

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«__» ____ 20__ г.

XI. 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									
Итого:													x			

АО «НПФ «Волга-Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» ___ 20___ г.

XII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	лит. / Н-	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит.	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
ламенты												
ы и перегородки												
крытия												
ша												
ы												
емы												
елочные работы												
ктроосвещение												
очие работы												
ого		100	X			100	X			100	X	
ический износ					физический износ				физический износ	40%		

Наименование конструктивных элементов	лит.	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												
тены и перегородки												
ерекрытия												
рыша												
олы												
роемы												
тделочные работы												
лектроосвещение												
рочие работы												
Итого		100	X			100	X			100	X	
изический износ					физический износ				физический износ			

XIII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты): удельный вес	на группу капитально-сти	климат.район					Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб.м, площадь, кв.м)	Восстанови-тельная стои-мость в руб.	% износа	Действи-тельная стои-мость в руб.
													Итого:			x	

АО «ОФ «Волга-Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г.

XIV. Исчисление стоимости служебных построек

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)	Восстанови-тельная стои-мость в руб.	% износа	Действи-тельная стои-мость в руб.
					удельный вес	на группу капитально-сти	климат.район									
													Итого:		x	

АО «НПО «Волга-Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
20__ г.

XV. 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)									

XVI. Общая стоимость (в руб.)

В ценах такого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстанов ительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная
1991	158348	104735					158348	104735

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа заказчиком не предоставлена.

Руководитель производственной группы — подпись — Шошева Н.Н. — фамилия — 27.03.2014г. — дата

М.П.

Работу проверил: подпись — Шошева Н.Н. Ф.И.О. — 27.03. 2014г. дата

Работу выполнил: подпись — Ахметханова И.Н. Ф.И.О. — 27.03. 2014г. дата

Работу копировал: подпись — Ахметханова И.Н. Ф.И.О. — 27.03. 2014г. дата

XVII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	"__"_____20_ г.	"__"_____20_ г.	"__"_____20_ г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
"__"_____20____г.

По улице (переулку) Николая Ершова 55В

иное местоположение:

Дата записи и литера по плану	Этаж (начиная с 1-го этажа и ниже нумерация)	Номер по плану строения (помещения, коридора и т.п.)	Назначение помещения (производственное, канцелярское помещение, склад, кухня, коридор т.п.)	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Общая площадь здания (помещения)	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения: производственные		материально-технического снабжения		канцелярские		предприятия общественного питания		лечебно-санитарных учреждений		Гараж для гужевого транспорта		культурно-просветительные учреждения		школьные		предприятия бытового обслуживания		Высота помещения по внутреннему обмеру	Самовольно переустройство и переоборудование	назначение помещения не установлено
						основная	вспомогательная (подсобная)	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
27.03.2014г.	1	1	кабинет		22,4					22,4														4,50		
А		2	лестничная клетка		17,5						17,5															
		3	комната охраны		4,0						4,0															
		4	коридор		11,4						11,4															
		5	коридор		21,3						21,3															
		6	кабинет		32,8					32,8																
		7	кабинет		23,7					23,7																
		8	кабинет		18,5					18,5																
		9	кабинет		40,0					40,0																
		10	кабинет		17,8					17,8																
		11	кабинет		33,9					33,9															33,9	
		11а	серверная		10,1					10,1															10,1	
		11б	коридор		1,7						1,7														1,7	
		12	туалет		1,4						1,4															
		13	коридор		4,6						4,6															
		14	серверная		8,8						8,8															
		15	комната приема пищи		14,6						14,6															
		16	умывальная		5,4						5,4															
		17	туалет		2,1						2,1															
		18	коридор		8,7						8,7															

КОПИЯ ВЕРНА

Генеральный директор

Хасматшина Н.Р.

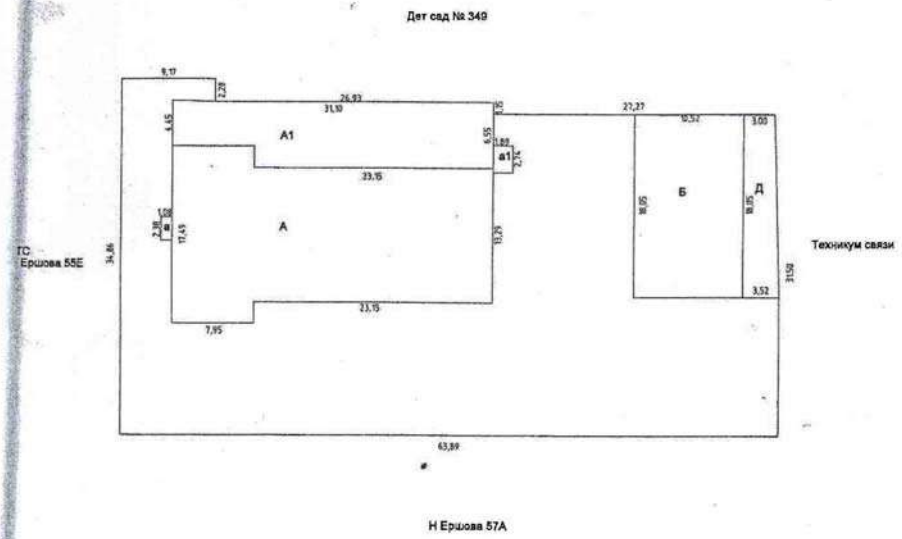
20__ г.

		20	электрощитовая		4,0																						
		21	туалет		1,3						1,3																
		22	кабинет		22,8					22,8																	
А1		23	кабинет		13,9					13,9															3,50		
		24	кабинет		13,3					13,3																	
		25	кабинет		14,8					14,8																	
		26	кабинет		14,6					14,6																	
		27	кабинет		13,4					13,4																	
		28	коридор		29,2						29,2															29,2	
		28а	шкаф		0,2						0,2															0,2	
		29	кабинет		14,9					14,9																	
		30	кабинет		19,0					19,0																	
		31	архив		16,2					16,2																	
		32	коридор		5,6						5,6																
А		33	туалет		1,3						1,3																
а		34	тамбур		5,2						5,2															5,2	
а1		35	тамбур		3,6						3,6																
			Итого по 1 этажу:		496,2					342,1	154,1															80,3	
А	2	1	кабинет		38,5					38,5															3,50		
		2	кабинет		10,8					10,8																	
		3	касса		2,3						2,3																
		4	коридор		4,8						4,8																
		5	кабинет		26,3					26,3																	
		6	кабинет		14,9					14,9																	
		7	коридор		15,3						15,3																

ДОГОВОР ВЕРНА
Генеральный директор
Исматуллина Н.Р.
20 г.

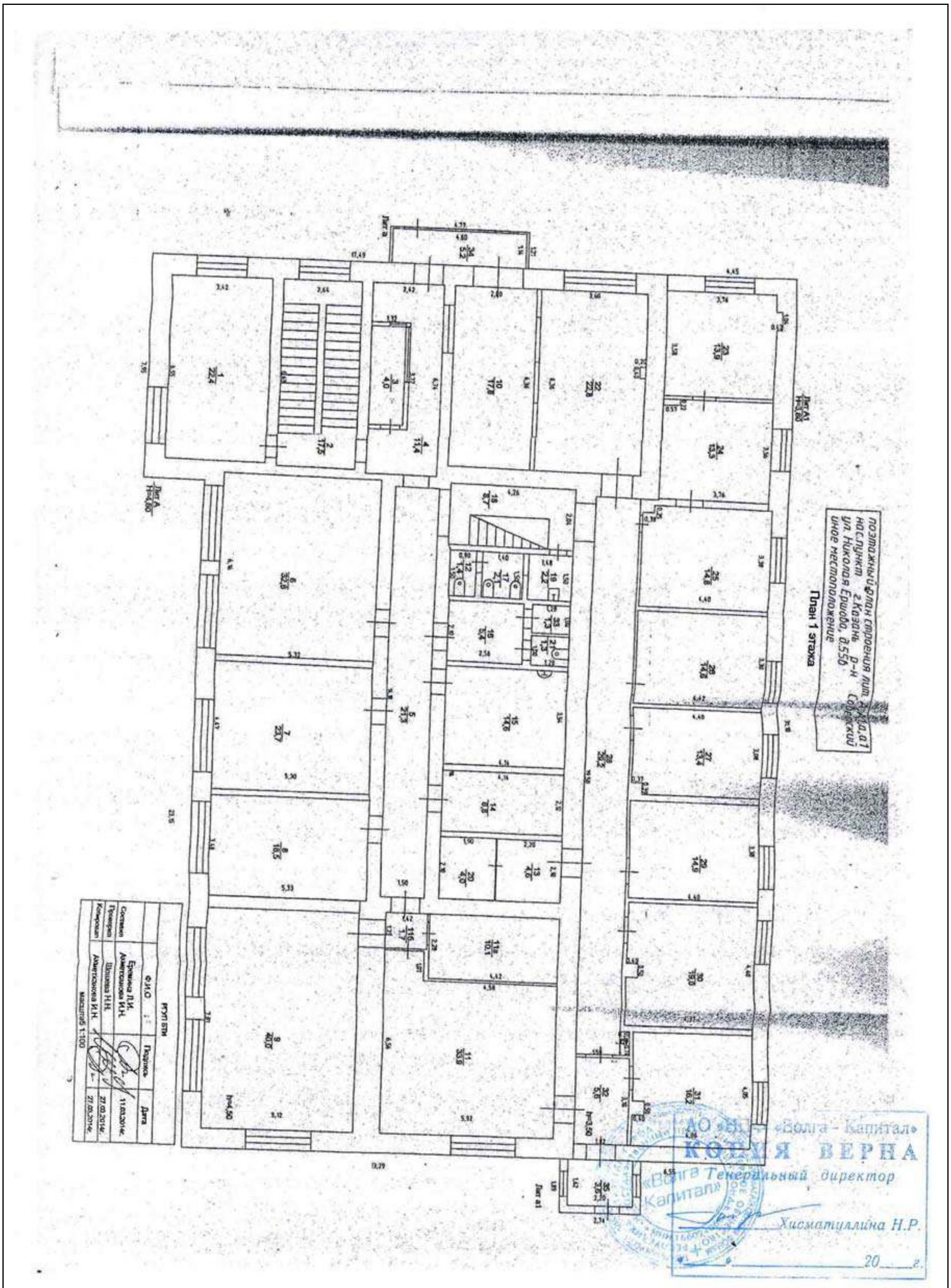
		9	кабинет		44,1						44,1																		
		10	кабинет		32,1						32,1																		
		11	кабинет		16,1						16,1																		
		12	кабинет		22,7						22,7																	22,7	
		13	кабинет		16,7						16,7																		
		14	кабинет		9,3						9,3																		
		15	кабинет		17,1						17,1																		
		16	лестничная клетка		17,5							17,5																	
		17	кабинет		22,4						22,4																		
		18	коридор		10,6							10,6																	
		19	шкаф		0,8							0,8																	
			Итого по 2 этажу:		**337,7**						**286,4**	**51,3**																**22,7**	
А	подвал	1	тепловой узел		17,2							17,2																	
		2	склад		20,1							20,1																	
		3	коридор		1,9							1,9																	
		4	коридор		10,1							10,1																	
		5	склад		15,6							15,6																	
		6	склад		23,4							23,4																	
		7	коридор		9,5							9,5																	
			Итого по подвалу:		**97,8**						**0,0**	**97,8**																	
			Всего		**931,7**						**628,5**	**303,2**																**103,0**	

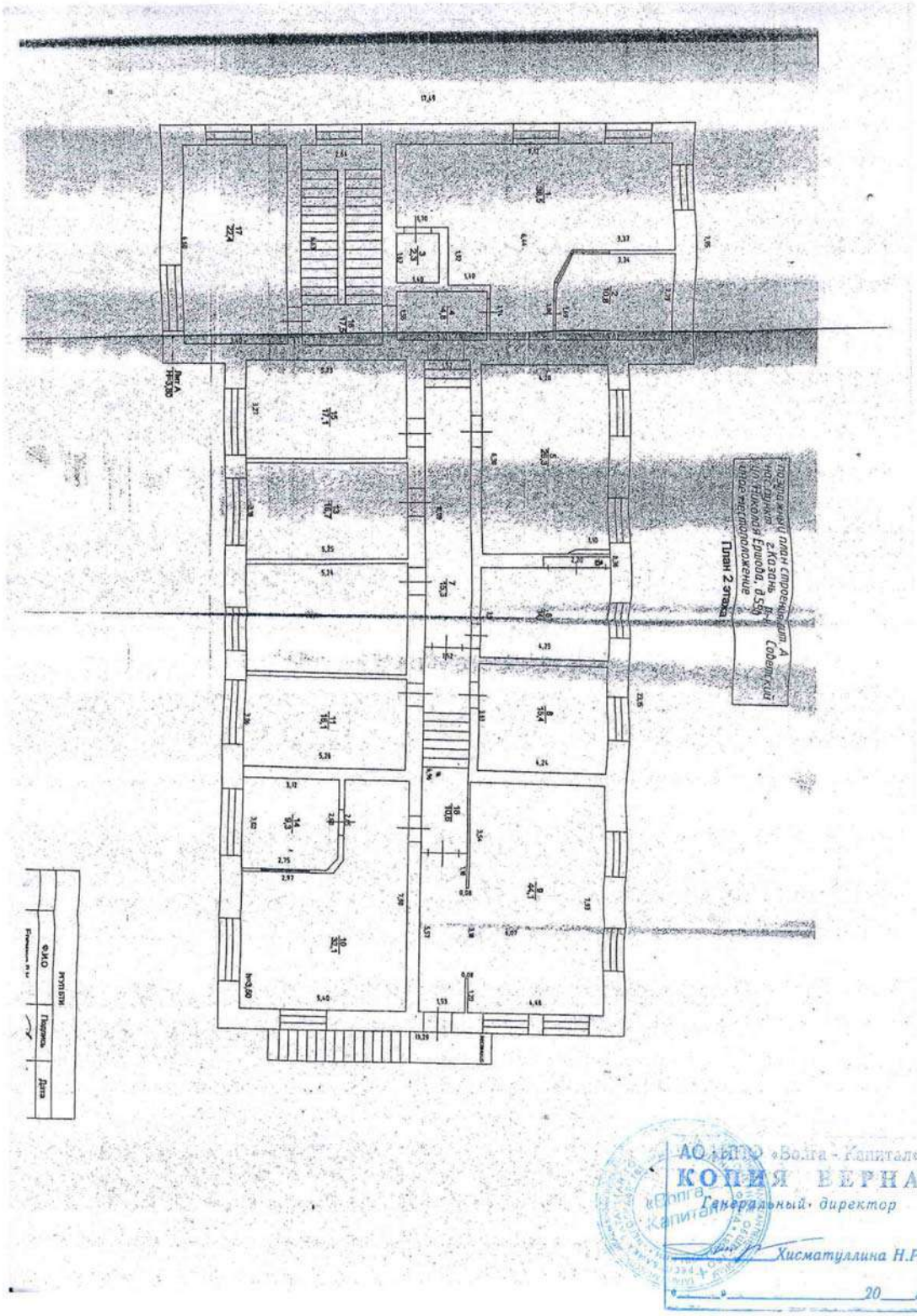
ситуационный план
нас.пункт г.Казань р-н Советский
ул. Николая Ершова, д.55в
иное местоположение



РГУП БТИ			
	Ф.И.О	Подпись	Дата
Составил	Еремина Л.И. Ахметханова И.Н.		11.03.2014г.
Проверил	Шошева Н.Н.		27.03.2014г.
Копировал	Ахметханова И.Н.		27.03.2014г.
масштаб 1:500			

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«» 20 г.

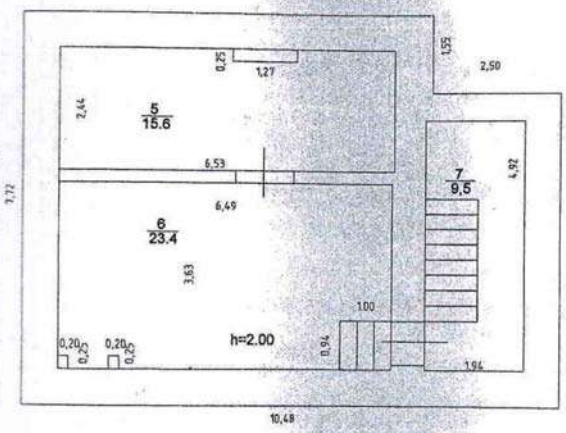

АО «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
20 г.



АО «ППО «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г.

поэтажный план строения лит. А
нас.пункт г.Казань р-н Советский
ул. Николая Ершова, д.55б
иное местоположение

План подвала

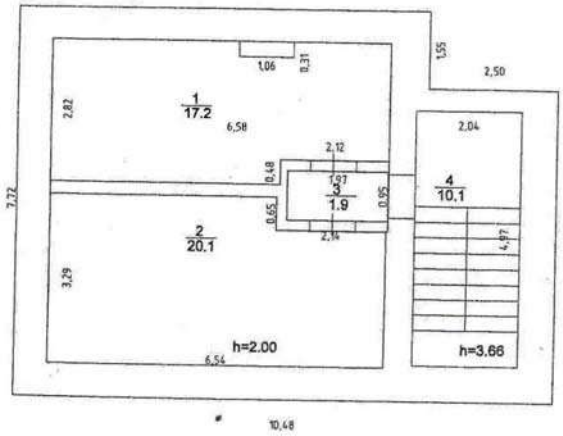


РГУП БТИ			
	Ф.И.О	Подпись	Дата
Составил	Еремина Л.И. Ахметханова И.Н.		11.03.2014г.
Проверил	Шошева Н.Н.		27.03.2014г.
Копировал	Ахметханова И.Н.		27.03.2014г.
масштаб 1:100			

ООО «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
20 г.

поэтажный план строения лит. А
нас.пункт г.Казань р-н Советский
ул. Николая Ершова, д.55б
иное местоположение

План подвала



РГУП БТИ			
	Ф.И.О	Подпись	Дата
Составил	Еремина Л.И. Ахметханова И.Н.		11.03.2014г.
Проверил	Шошева Н.Н.		27.03.2014г.
Копировал	Ахметханова И.Н.		27.03.2014г.
масштаб 1:100			

«Волга - Капитал»
ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
20 г.

Казань ул. Амирхана д.21 тел. 8-(843)522-00-11; Факс 8-(843)522-02-40, e-mail: bti.rgup@tatar.ru, bti@front.ru

Республиканское государственное унитарное предприятие «Бюро технической инвентаризации» Министерства строительства архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан (РГУП БТИ) проводит техническую инвентаризацию и паспортизацию жилищного фонда, объектов соцкультбыта, нежилых строений и сооружений, промышленных объектов вне зависимости от форм собственности.

г. Казань, ул.Парижской Коммуны, д.8	**Тел. 557-54-54, 557-54-00, 557-54-03, 557-54-04, 557-54-05, 557-54-06**
ул.Парижской Коммуны, д. 8	**тел. 557-54-07, 557-54-25**
ул. Волочаевская, д.6	**тел. 537-20-40, 537-20-36**
пр. Ибрагимова, д.2	**тел. 563-27-09**

Прием заявок в электронном виде: uslugi.bti@tatar.ru

РГУП БТИ также оказывает услуги по следующим направлениям:

* **Рыночная оценка.**
  Изготовление отчетов о рыночной стоимости нежилой недвижимости, квартир, индивидуальных жилых домов, гаражей, садово-дачных строений, земельных участков, паев, автотранспорта и ценных бумаг.
  Адрес: г.Казань, ул.Парижской Коммуны, д. 8, тел.: 8-(843) 557-54-62

* **Кадастровые работы.**
  Обследование земельных участков и подготовка справок о наличии либо отсутствии ст сооружений на земельных участках;
  Геодезические замеры границ земельных участков;
  Восстановление границ земельных участков на местности (вынос в натуре);
  Размежевание, объединение земельных участков;
  Формирование землеустроительных дел;
  Подготовка схем границ земельных участков;
  Изготовление межевых планов.
  Адрес: г.Казань, ул.Парижской Коммуны, д. 8, тел. 8-(843) 557-54-54; 557-54-22; 557-54-00; 557-54-25
  ул.Ибрагимова д.2, тел. 8-(843) 563-27-09
  ул.Волочаевская д.6, тел. 537-20-36, 537-20-40

* **Проектирование.**
  Проектирование индивидуальных жилых домов, пристроев, входных узлов;
  Изготовление проектов перепланировок квартир, нежилых помещений;
  Обследование зданий и сооружений, заключение о незатронутости несущих конструкций.
  Адрес: г.Казань, ул.Парижской Коммуны, д. 8, тел.: 8-(843) 557-54-69

  Согласование и узаконение проектов перепланировок;
  Оформление в собственность объектов недвижимости;
  Подготовка технической документации для регистрации права;
  Оформление приватизации;
  Перевод помещений из жилого фонда в нежилой и обратно;
  Представление интересов заказчиков в суде;
  Продажа квартир, домов, земельных участков и офисов.
  Адрес: г.Казань, ул.Парижской Коммуны, д. 8, тел.: 8-(843) 557-54-77, 557-54-78; 8903-388-82-96

* **Строительно-техническая экспертиза.**
  Исследование домовладений с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условиями,заданными судом;
  Разработка вариантов указанного раздела;
  Исследования помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных заливом (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта;
  Исследования земельных участков с целью определения межевых границ и установления их соответствия фактическим границам.
  Адрес: г.Казань, ул.Парижской Коммуны, д. 8, тел.: 8-(843) 557-54-80, 557-54-54.

В данном документе пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью
_____ листов
Ф.И.О. Ахметханова И.Н.
Подпись
«23» 2014г.

НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___г.

3603 - 4913

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

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	5

"12" января 2016 г. № 1600/301/16-2416	
Кадастровый номер:	16:50:050139:1364
Номер кадастрового квартала:	16:50:050139
Предыдущие номера:	16:50:050139:1270
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	12.01.2016

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	16:50:050139:351
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1, Этаж № 2, Подвал № 1, Подвал № 1
3	Площадь помещения:	872.1
4	Адрес (описание местоположения):	Республика Татарстан, г Казань, ул Николая Ершова, д 55В, пом 1013
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	31562624.59
9	Сведения о правах: —	
10	Особые отметки: Совокупности помещений 1-го этажа № 1-9, 11-21, 23-30, 32-35, 2-го этажа № 1-20, подвала № 1-7 присвоен № 1013.	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: Авхадеева Татьяна Степановна, 16-11-416, 23.12.2015 г.	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости 16:50:050139:1363, 16:50:050139:1365	
	13.2 Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —	
	13.3 Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета 16:50:050139:1270	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения временного характера сведений об объекте недвижимого имущества - 13.01.2021	

Инженер 2 категории территориального отдела №1		С. В. Блохина ФАЙЗУЛЛИНА Л.С.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
20___г.

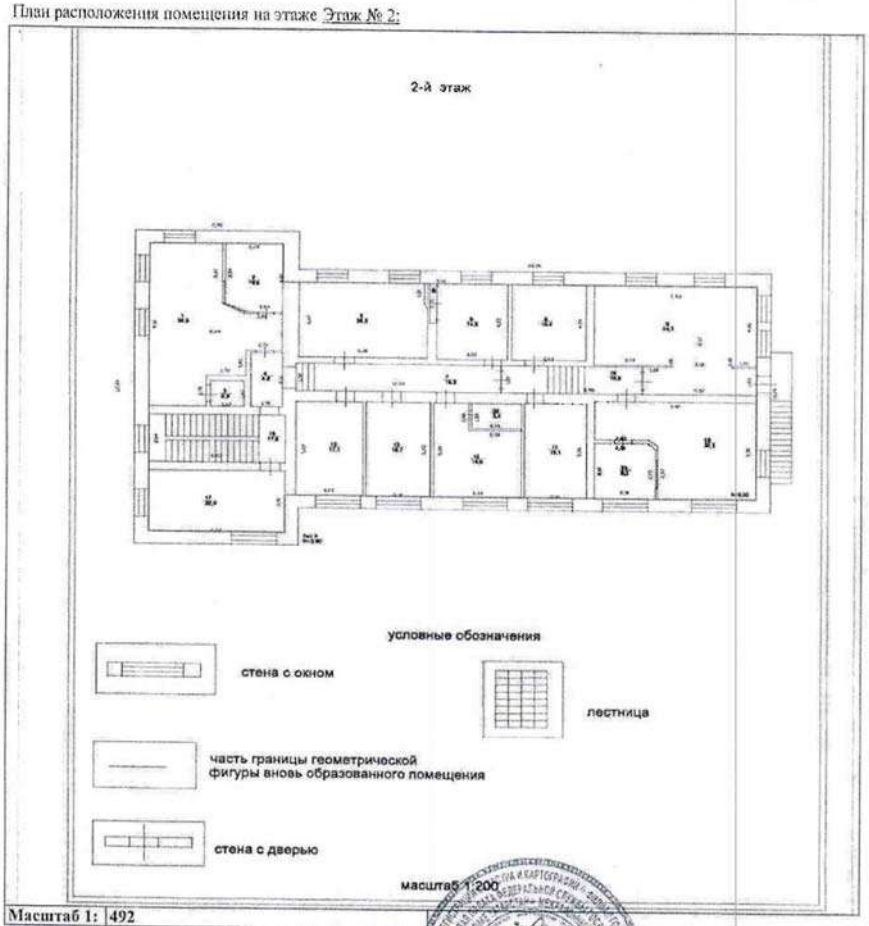
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	5

"12" января 2016 г. № 1600/301/16-2416	
Кадастровый номер:	16:50:050139:1364

План расположения помещения на этаже Этаж № 2:



Масштаб 1: 492

Инженер 2 категории территориального отдела № 1		ФАЙЗУЛЛИНА Л.С.
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

С.В. Блохина

ЗАО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
20 г.

КП.2

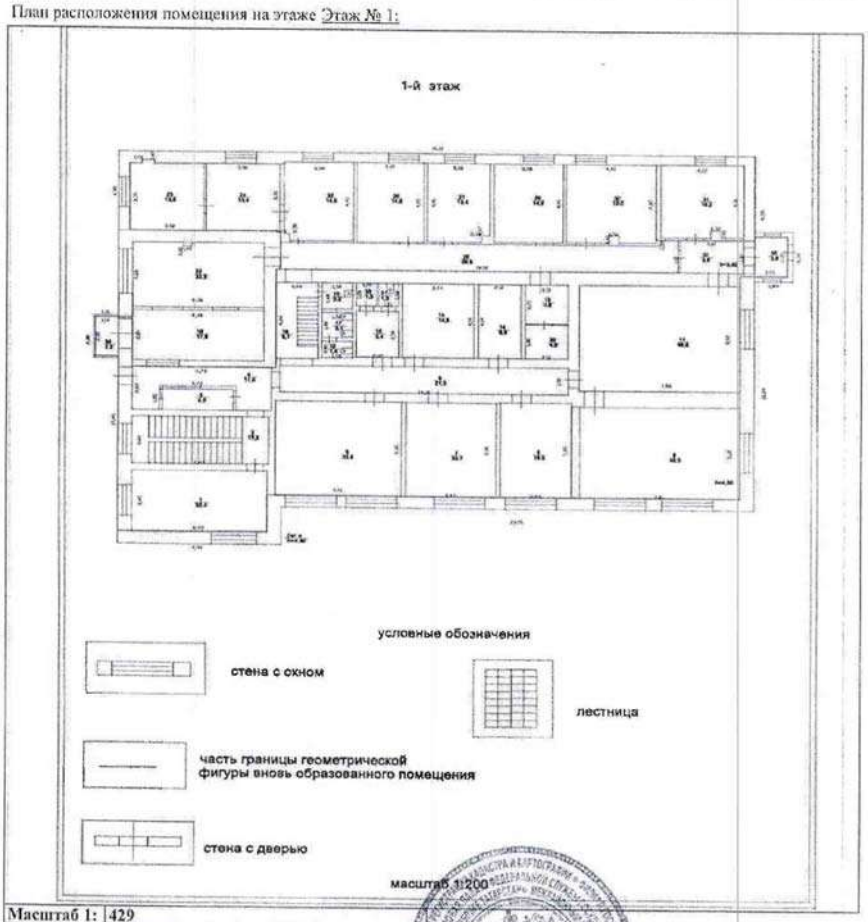
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	3	Всего листов:	5

"12" января 2016 г. № 1600/301/16-2416

Кадастровый номер:	16:50:050139:1364

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Масштаб 1: 429

Инженер 2 категории территориального отдела № 1		С. В. Блохина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФАЙЗУЛЛИНА Н.С.

Общество с ограниченной ответственностью «Волга - Капитал»

КОПИЯ ВЕРНА

Генеральный директор

Хисматуллина Н.Р.

20 г.

КП.2

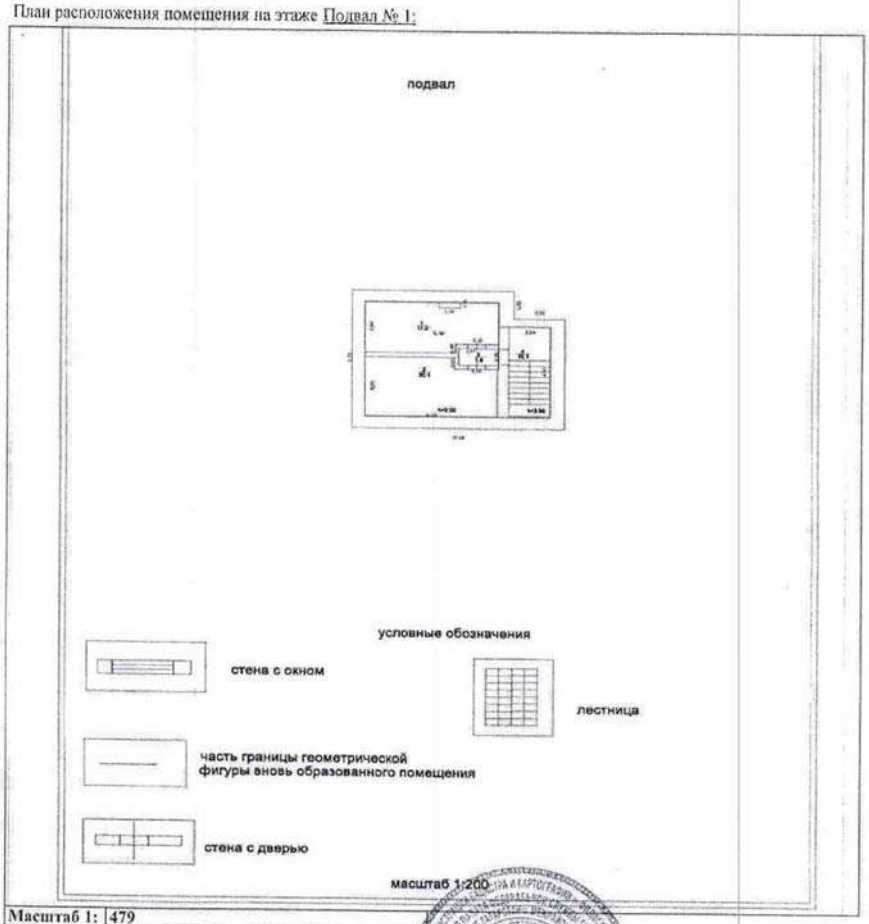
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	4	Всего листов:	5

"12" января 2016 г. № 1600/301/16-2416

Кадастровый номер:	16:50:050139:1364

План расположения помещения на этаже Подвал № 1:



Масштаб 1: 479

Инженер 2 категории территориального отдела №1		С.В. Блохина
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

ФАЗУЛЛИНА Л.С

ООО ПКФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г.

КП.2

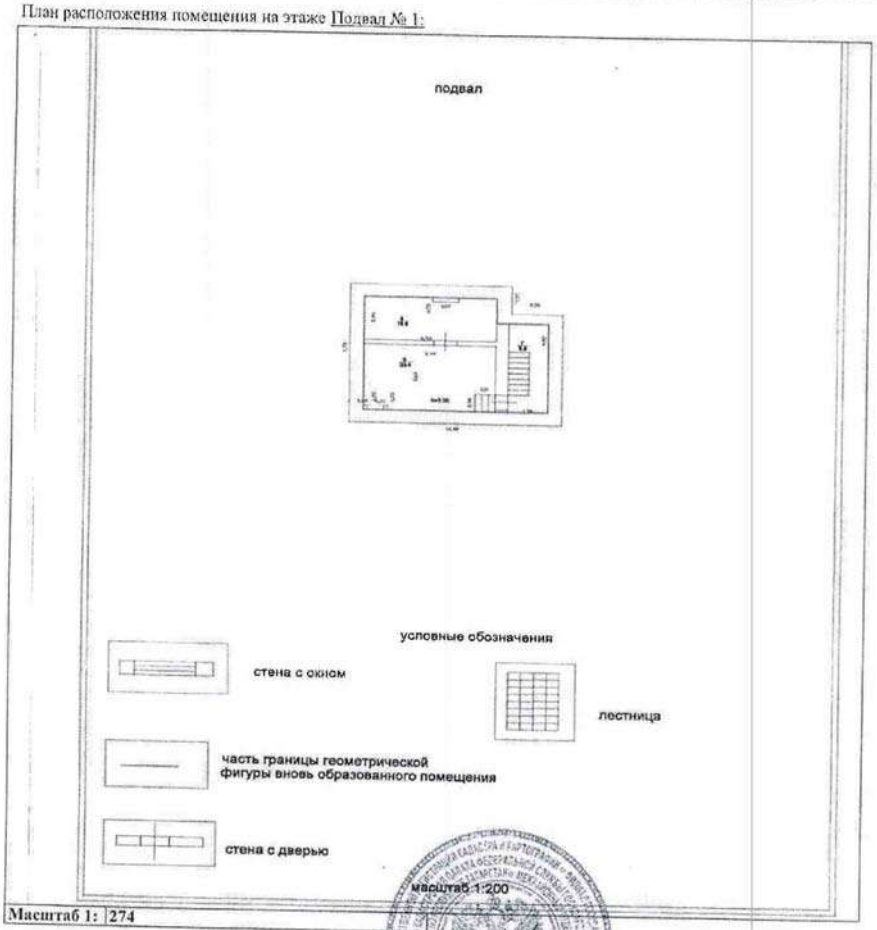
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	5	Всего листов:	5

"12" января 2016 г. № 1600/301/16-2416

Кадастровый номер:	16:50:050139:1364

План расположения помещения на этаже Подвал № 1:



Масштаб 1: 274

Инженер 2 категории территориального отдела №1	(подпись)	С. В. Блохина
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)

М.П.

ФАИЗУЛЛИНА Л.С.

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хиематуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г.

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.1**

21.04.2012 № 1600/301/12-169797

1	Кадастровый номер 16:50:050139:27			2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	
	Общие сведения							
4	Предыдущие номера: —			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 08.08.2002			
5	—							
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул Николая Ершова							
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: Строительство складского корпуса							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —							
11	Площадь: 325+/-6.31 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 2705352	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 8324.16	14	Система координат: СК кадастрового округа	
15	Сведения о правах:							
	Правообладатель		Вид права		Особые отметки			
	Негосударственный пенсионный фонд "Волга-Капитал"		Собственность		—			
16	Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют 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 выдела: —					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета:					

инженер 2 категории
(наименование должности)

М.П. Подпись

С. В. Никифорова
(инициалы, фамилия)

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.2**

21.04.2012 № 1600/301/12-169797

1	Кадастровый номер 16:50:050139:27	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	**План (чертеж, схема) земельного участка**				
5	Масштаб 1:300				условные знаки: ——

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
20___г.

инженер 2 категории
(наименование должности)

С. В. Никифорова
(инициалы, фамилия)

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.1**

21.04.2012 № 1600/301/12-169860

1	Кадастровый номер 16:50:050139:28	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
	Общие сведения				
4	Предыдущие номера: —	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 12.08.2002		
5	—				
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул Николая Ершова, дом 55В				
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 территорию информационно-вычислительного центра						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 1300+/-12.62 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 17791410	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 13685.70	14	Система координат: СК кадастрового округа

15	Сведения о правах:		
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки
	Негосударственный пенсионный фонд "Волга-Капитал"	Собственность	—
16	Особые отметки: Площадь и местоположение границ земельного участка соответствуют 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 выдела: —
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —

инженер 2 категории
(наименование должности)

С. В. Никифорова
(инициалы, фамилия)

ЗАО «НПЦ» «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
20 г.

211

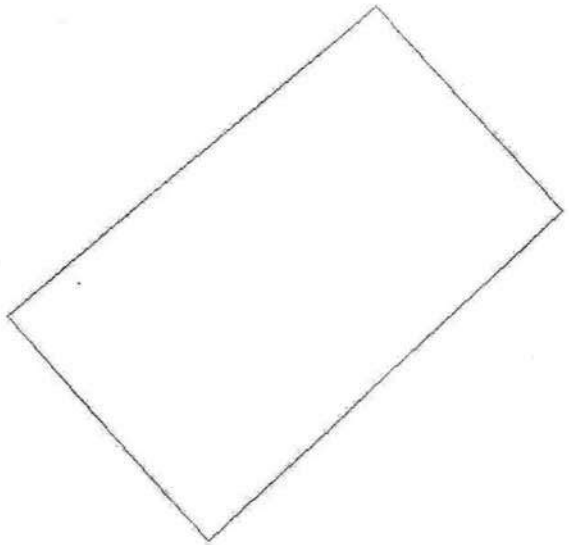
Н-35043/21

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

21.04.2012 № 1600/301/12-169860

В.2

1	Кадастровый номер 16:50:050139:28	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
5	Масштаб 1:500		условные знаки: —		



инженер 2 категории
(наименование должности)

С. В. Никифорова
(инициалы, фамилия)

ЗАВЕРЯЮ
Генеральный директор
ООО НПФ «Волга - Капитал»
Хисматуллина Н.Р.
20 г.

Договор №5/н
аренды склада

г. Казань «01» ноября 2020 г.

Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд «Волга-Капитал», именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Хисматуллиной Наили Рафхатовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Гарант Тех Строй», именуемое в дальнейшем **"Арендатор"**, в лице Генерального директора Гатиатуллина Булата Фердинандовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем "Стороны", заключили договор о нижеследующем.

I. Предмет договора

1.1.Арендодатель передает принадлежащее ему по праву собственности на основании протокола заседания Совета Негосударственного пенсионного фонда «Волга-Капитал» от 17.11.2014 №90, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «29» июля 2015 года сделана запись регистрации №16-16/001-16/097/006/2015-3920/2, а Арендатор принимает во временное пользование часть помещения склада (помещение №2), 1-этажный, кадастровый (условный) номер 16:50:050139:351, назначение нежилое, площадью 41,8 кв.м. согласно приложению №1 к договору, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, ул. Николая Ершова, д.55В (далее – имущество).
Характеристика имущества:

Площадь	**41,8 кв.м.**
Иные характеристики, позволяющие определенно установить нежилые помещения, подлежащие передаче Арендатору.	Выписка из тех. паспорта (Приложение №1 к договору)

1.2.Имущество будет использовано как помещение склада

1.3.Срок договора аренды имущества устанавливается 11 (одиннадцать) месяцев с «01» ноября 2020 года до «30» сентября 2021 года.

1.4.Арендованное по данному договору имущество не может быть сдано Арендатором в субаренду (поднаем).

II. Платежи и расчеты по договору.

2.1. Стороны устанавливают следующий порядок исчисления арендной платы:

2.1.1. Ежемесячная арендная плата за пользование имуществом состоит из:

1) фиксированной суммы в размере **180 (Сто восемьдесят) рублей 00 коп.**, за 1 (Один) кв.м., (в том числе НДС), на общую сумму **7 524 (Семь тысяч пятьсот двести четыре) руб. 00 коп.**, в месяц, в том числе НДС.

2) переменной суммы, рассчитанной исходя из фактической стоимости потребленной электрической энергии, определяемой на основании счета представленного поставщиком этих услуг.

2.2.Датой уплаты Арендатором предусмотренных настоящим договором арендных платежей и иных сумм считается дата зачисления соответствующих сумм на расчетный счет Арендодателя, указанный в настоящем договоре.

2.3.Арендная плата оплачивается Арендатором ежемесячно после выставления счета Арендодателем не позднее 10 числа каждого месяца следующего за отчетным месяцем.

III. Обязанности сторон

3.1.Арендодатель обязуется:

3.1.1.Передать имущество Арендатору по Акту приема-передачи.

3.1.2.Не совершать действий, препятствующих Арендатору пользоваться имуществом, в порядке установленном договором.

3.1.3.Производить уборку прилегающей территории и обеспечивать охрану имущества Арендатора.

3.1.4.По окончании договорных отношений принять сданное в аренду имущество по акту приема-передачи с учетом естественного износа.

3.2.Арендатор обязуется:

3.2.1.Своевременно вносить арендную плату в соответствии с условиями, обозначенными в разделе II настоящего договора.

3.2.2.Содержать арендуемое имущество в технически исправном состоянии с безусловным соблюдением всех санитарных, противопожарных норм, техники безопасности и иных установленных государственными органами правил пользования.

АО «НПФ «Волга - Капитал»
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г.

3.2.3.Использовать полученное в аренду имущество в соответствии с п.1.2. настоящего договора.

3.2.4.По истечении срока аренды в течение 10 календарных дней вернуть Арендодателю имущество, в том состоянии в каком оно было получено с учетом нормального износа.

3.2.5.Немедленно извещать Арендодателя о всяком повреждении, аварии или ином событии нанесшим имуществу ущерб.

IV. Ответственность сторон и разрешение споров

4.1.За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, стороны несут ответственность в соответствие с действующим законодательством.

4.2.Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров.

4.3.Все споры и разногласия сторон, возникшие в связи с исполнением настоящего договора и не урегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение Арбитражного суда Республики Татарстан.

V. Изменение, расторжение, прекращение договора

5.1.Изменение условий настоящего договора, его расторжение и прекращение могут быть произведены в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

VI. Прочие положения

6.1.Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами. Обязательства Арендатора по внесению арендной платы согласно п.2.1. настоящего договора возникают с момента передачи имущества по акту приема-передачи.

6.2.Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством.

6.3.Настоящий договор составлен в двух экземплярах (по одному экземпляру для каждой стороны), имеющие одинаковую юридическую силу.

6.4.Стороны гарантируют друг другу, что настоящий договор подписан уполномоченными лицами.

Приложение: Выписка из технического паспорта по адресу: РТ, г. Казань, ул. Н. Ершова, д.55В.

VIII. Юридические адреса и подписи сторон

Арендодатель:

АО «НПФ «Волга-Капитал», ИНН 1660240681, КПП 166001001, 420061, РТ, г. Казань, ул. Н. Ершова, д.55Е, р/с 40701810000470000033 Ф-л Банка ГПБ (АО) в г. Казани, к/с 30101810100000000734, БИК 049205734

Арендатор:

ООО «Гарант Тех Строй», ИНН 1655440847, КПП 165501001, 420021, РТ, г. Казань, ул. Сары Садыковой, д.59, офис 09, р/с 40702810907500009399 в ТОЧКА ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ» в г. Москва, к/с 30101810845250000999 в ГУ банка России по ЦФО, БИК 044525999.

Арендодатель Генеральный директор АО «НПФ «Волга-Капитал»	Арендатор Генеральный директор ООО «Гарант Тех Строй»
/Н.Р. Хисматуллина/	/Б.Ф. Гатиатуллин/

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
20 г.

Акт
приема-передачи склада

г. Казань «01» ноября 2020 г.

Мы, нижеподписавшиеся, со стороны Арендодателя Генеральный директор Хисматуллина Н.Р. и со стороны Арендатора Генеральный директор Гатиатуллин Б.Ф. составили настоящий акт в том, что:

1.В соответствии с Договором аренды склада №3/ч от «01» ноября 2020 г. (далее – договор) Арендодатель сдал, а Арендатор принял часть помещения склада (помещение №2), 1-этажный, кадастровый (условный) номер 16:50:050139:351, назначение нежилое, площадью 41,8 кв.м. согласно приложению №1 к договору, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, ул. Николая Ершова, д. 55В.

2.На момент передачи несущие и ограждающие конструкции имущества находятся в хорошем состоянии.

3.Имущество передано Арендодателю в исправном техническом состояние.

4.Настоящий Акт подтверждает отсутствие претензий по отношению к принимаемому имуществу.

5.Настоящий Акт является неотъемлемой частью договора.

Арендодатель Генеральный директор АО «НПФ «Волга-Капитал»	Арендатор Генеральный директор ООО «Гарант Тех Строй»
М.П. /Н.Р. Хисматуллина/	/Б.Ф. Гатиатуллин/

АО «НПФ «Волга - Капитал»
КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
Хисматуллина Н.Р.
«___» _____ 20___ г.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ
ФОНД «ВОЛГА-КАПИТАЛ»

420061,Республика Татарстан,
г. Казань, ул. Н. Ершова, 55Е
телефон +7(843) 273 13 14
e-mail: info@volga-capital.ru
www.volga-capital.ru

ВОЛГА-КАПИТАЛ
НЕГОСУДАРСТВЕННЫЙ ПЕНСИОННЫЙ ФОНД
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

Дата 12.03.2021 № 282

На № _____ от _____

Директору ООО «ЛАИР»
Смирнову А.П.

Уважаемый Александр Петрович!

Акционерное общество «Негосударственный пенсионный фонд «Волга - Капитал» в соответствии с Договором возмездного оказания оценочных услуг №021/21-МФ от 05 марта 2021 года представляет информацию о балансовой стоимости объектов оценки на 31 марта 2020 года:

1. Склад, 1-этажный, площадь 104,1 кв. м. – 904 706,00 рублей;

1.1. Земельный участок, общая площадь 325,0 кв. м - 2 387 855,00 рублей;

2. Помещение, площадь 872,1 кв. м. - 14 885 549,00 рублей;

2.1. Земельный участок, общая площадь 1 300,0 кв. м. - 10 449 686,00 рублей.

Генеральный директор **Н.Р. Хисматуллина**

Исполнитель: Максимова Н.М.
8(843) 273-52-53 (доб. 104)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

Информация об объектах-аналогах, используемых при реализации сравнительного подхода
Объект № 1

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-193394518

4 667 790 ₽

В ипотеку за 40 242 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Производство, 113.3 м²

Республика Татарстан, Казань, улица Гагарина, Ново-Савиновский, Казань, Татарстан

Северный вокзал 1.1 км

В избранное

Получать похожие объявления

3 из 5

АО Татэнерго

Размещает объявления: 3 года 6 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 71

Всего за 3 месяца: 71

+78432918749

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем +78432918749

Производство, 113.3 м²

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-193394518

4 667 790 ₽

В ипотеку за 40 242 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Производство, 113.3 м²

Республика Татарстан, Казань, улица Гагарина, Ново-Савиновский, Казань, Татарстан

Северный вокзал 1.1 км

В избранное

Получать похожие объявления

Производство, 113.3 м²

Республика Татарстан, город Казань, ул. Гагарина
Здание центрального теплового пункта, площадью 113,30 кв.м.
Отопление централизованное.
Централизованное водоснабжение.
Централизованная канализация.
Потенциальное использование:
салон красоты (примыкает парикмахерская),
пекарня,
бар,
бытовое обслуживание населения,
склад.
Земельный участок 190 кв.м., имеется возможность изменения вида разрешенного использования.
Рядом ул. Гагарина, ул. Короленко, пр. Ибрагимова, ул. Восстания
К зданию (помещению) подведены тепловые сети подключенные к централизованной системе теплоснабжения, в целях заключения договора теплоснабжения и включения отопления необходимо установить узел регулирования (ИТП) и получить разрешение на ввод в эксплуатацию тепловых энергоустановок.
Все документы готовы.

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-1396200823

8 376 820 ₽

В ипотеку за 72 219 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Производство, 208.1 м²

Республика Татарстан, Казань, 8-й микрорайон, Приволжский, Казань, Татарстан

Проспект Победы 1.2 км

В избранное

Получать похожие объявления

АО Татэнерго

Размещает объявления: 3 года 6 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 71

Всего за 3 месяца: 71

+78432918749

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем +78432918749

Производство, 208.1 м²

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-1396200823

8 376 820 ₽

В ипотеку за 72 219 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Производство, 208.1 м²

Республика Татарстан, Казань, 8-й микрорайон, Приволжский, Казань, Татарстан

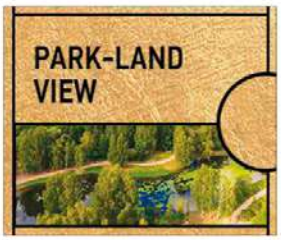
Проспект Победы 1.2 км

В избранное

Получать похожие объявления

Производство, 208.1 м²

Республика Татарстан, город Казань, ул. Ю.Фучика
Здание центрального теплового пункта, площадью 208,1 кв.м.
Год постройки – 1978
Обеспечение электроэнергией.
Отопление централизованное.
Централизованное водоснабжение.
Централизованная канализация.
Земельный участок 330 кв.м., имеется возможность изменения вида разрешенного использования.
Подъездные пути имеются. Рядом ул. Сафиуллина
К зданию (помещению) подведены тепловые сети подключенные к централизованной системе теплоснабжения, в целях заключения договора теплоснабжения и включения отопления необходимо установить узел регулирования (ИТП) и получить разрешение на ввод в эксплуатацию тепловых энергоустановок.
Все документы готовы.



https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-193394945

4 299 970 ₽

В ипотеку за 37 071 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Производство, 109.4 м²

Ибрагимова пр-кт, Московский, Казань, Татарстан

Яшьлек 677 м

В избранное

Получать похожие объявления

3 из 4

Связаться с владельцем +78432918749

АО Татэнерго

Размещает объявления: 3 года 6 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 71

Всего за 3 месяца: 71

+78432918749

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Производство, 109.4 м²

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-193394945

4 299 970 ₽

В ипотеку за 37 071 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Производство, 109.4 м²

Ибрагимова пр-кт, Московский, Казань, Татарстан

Яшьлек 677 м

В избранное

Получать похожие объявления

Производство, 109.4 м²

Республика Татарстан, город Казань, ул. Ибрагимова
Здание центрального теплового пункта, площадью 109,4 кв.м.
Год постройки 1966
Отопление централизованное.
Централизованное водоснабжение.
Централизованная канализация.
Потенциальное использование:
пекарня,
бар,
бытовое обслуживание населения,
склад.
Земельный участок 170 кв.м., имеется возможность изменения вида разрешенного использования.
Рядом проспект Ибрагимова, проспект Ямашева, ул. Волгоградская, ул. Декабристов
К зданию (помещению) подведены тепловые сети подключенные к централизованной системе теплоснабжения, в целях заключения договора теплоснабжения и включения отопления необходимо установить узел регулирования (ИТП) и получить разрешение на ввод в эксплуатацию тепловых энергоустановок.
Все документы готовы.

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-1394437182

5 547 240 ₽

В ипотеку за 47 824 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Производство, 134.4 м²

Республика Татарстан, Казань, микрорайон Жилплощадка, Московский, Казань, Татарстан

Авиастроительная 4.6 км

В избранное

Получать похожие объявления

АО Татэнерго

Размещает объявления: 3 года 6 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 71

Всего за 3 месяца: 71

+78432918749

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем +78432918749

Производство, 134.4 м²

https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-kazan-1394437182

5 547 240 ₽

В ипотеку за 47 824 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Производство, 134.4 м²

Республика Татарстан, Казань, микрорайон Жилплощадка, Московский, Казань, Татарстан

Авиастроительная 4.6 км

В избранное

Получать похожие объявления

Республика Татарстан, город Казань, ул. Химиков
Здание центрального теплового пункта, площадью 134,4 кв.м.
Год постройки - 1971
Обеспечение электроэнергией.
Отопление централизованное.
Централизованное водоснабжение.
Централизованная канализация.
Потенциальное использование:
Бытовое обслуживание населения,
автосервис.
Земельный участок 190 кв.м., имеется возможность изменения вида разрешенного использования.
Подъездные пути имеются. Рядом ул. Гудованцева
К зданию (помещению) подведены тепловые сети подключенные к централизованной системе теплоснабжения, в целях заключения договора теплоснабжения и включения отопления необходимо установить узел регулирования (ИТП) и получить разрешение на ввод в эксплуатацию тепловых энергоустановок.
Все документы готовы.

Объект № 2

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

Офис (В), 1 032 м²

в бизнес-центре «На Латыпова»

Татарстан респ., Казань р-н Вахитовский, мкр. Калуга, ул. Масгута Латыпова, 24 На карте

В избранное | Пожаловаться

SimpleFinance
Бизнес-ипотека до 10 лет до 150 млн ₽

1 032 м²	1 из 3	Свободно	В
Площадь	Этаж	Помещение	Класс

Продаем уютный офисный центр с удобным расположением!
Помещение состоит из двух этажей, третий мансардный.
Хорошее соседство, тихий центр. 7 мин до метро Суконная слобода, готовое помещение без вложений!
- Ремонт
- здание класса В+
- 2 отдельных входов

Онлайн показ

44 000 000 ₽

42 636 ₽ за м²

PRO
Tatestate
На рынке с 2013 года
Ещё 808 объектов

+7 932 208-33-16

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

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

Написать сообщение

Гимазова Алена
Нет отзывов

Импрегнированная древесина в СПб
«Pinopreg» - пиломатериалы, прошедшие защитную обработку. Служат в 5 раз дольше!
Узнать больше pinopreg.ru

Идеи на миллион!
Бесплатный тренинг по открытию бизнеса. Разбор 3-х моделей бизнеса! Заходите!
Узнать больше pro.skilla.ru

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

Фотографии (11) | Описание | На карте | Контактное лицо | Похожие объявления

Офис, 1 032 м²

- все коммуникации - автономное отопление - своя курилка
- частичная мебель.
Прилегающая территория с площадью 993 кв. м.
- Тихое/уединённое место в центре города, отдельно стоящее здание. Рядом: Жилые дома (от маленьких старых домов до высоких новостроек), отдел полиции 2, продуктовые магазины, кафе, хлебозавод, школа 98, рестораны.
объявл. 12 386 404

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 932 208-33-16

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

Условия сделки

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

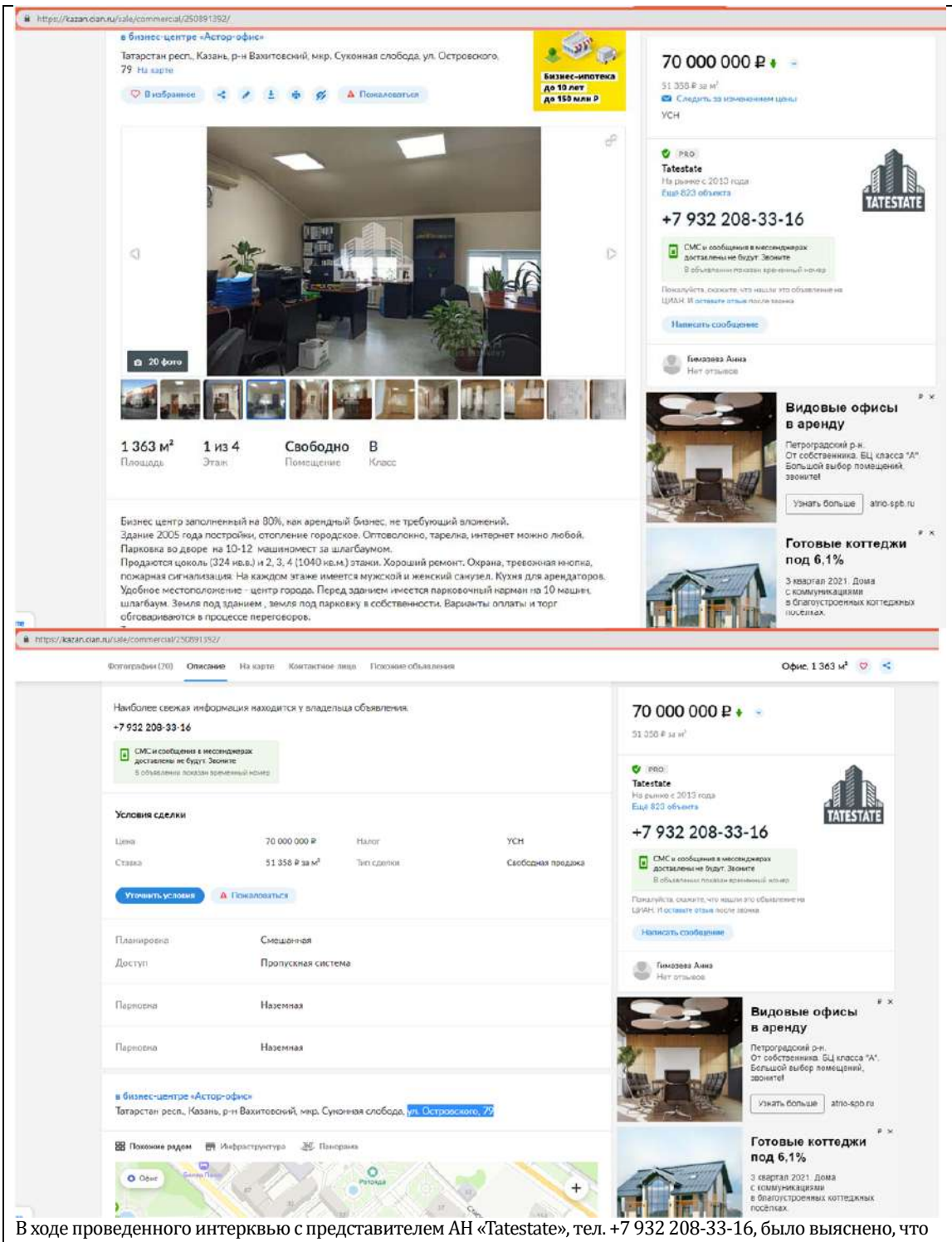
Уточнить условия | Пожаловаться

Планировка	Смешанная
Парковка	Наземная
Парковка	Наземная
Количество мест	40

в бизнес-центре «На Латыпова»
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр. Калуга, ул. Масгута Латыпова, 24

Онлайн показ
44 000 000 ₽
42 636 ₽ за м²
Следить за изменением цены
УСН

PRO
Tatestate
На рынке с 2013 года
Ещё 808 объектов
+7 932 208-33-16
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение
Гимазова Алена
Нет отзывов
Импрегнированная древесина в СПб
«Pinopreg» - пиломатериалы, прошедшие защитную обработку. Служат в 5 раз дольше!
Узнать больше pinopreg.ru
Идеи на миллион!
Бесплатный тренинг по открытию



В ходе проведенного интерквью с представителем АН «Tatestate», тел. +7 932 208-33-16, было выяснено, что объект представляет собой встроенные помещения, расположенные в цоколе, 2-4 этажах административного здания с земельным участком площадью 670 кв.м (кад.№ 16:50:011504:7). Помещения находятся в удовлетворительном тех.состоянии.

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/250042751/

Здание, 800 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, Техническая ул., 10А На карте

В избранное | Пожаловаться

SimpleFinance
Бизнес-ипотека до 10 лет до 150 млн ₽

Онлайн-показ

30 000 000 ₽

37 500 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO
Tatestate
Агентство недвижимости
На рынке с 2013 года
Ещё 800 объектов

+7 958 706-24-81

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

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

Написать сообщение

7 фото

800 м² Площадь

4 этажа Этажность

Продается офисное здание с арендаторами на Технической 10.
Продается отдельно-стоящее 4-ех этажное офисное здание с собственной парковкой на 20 машиномест и с собственным земельным участком площадью 520кв.
Характеристики объекта:
Коридорно-кабинетная планировка этажей, санузлы, добротный свежий ремонт.
Пожарно-охранная сигнализация, центральное отопление, кондиционирование.
Этаж неузаконен, но отражен в плане БТИ

Кафе Сабай! Доставка еды. У нас акция!
Том Ям, Том Кха, Фо Бо, WOK, салаты, нэмы, суши, Пад Тай, с доставкой из кафе Сабай! Ждём!
sabaysabay.ru

Кафе Сабай! Доставка еды. У нас акция!
Том Ям, Том Кха, Фо Бо, WOK, салаты, нэмы, суши, Пад Тай, с доставкой из кафе Сабай! Ждём!
sabaysabay.ru

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/250042751/

Фотографии (7) | Описание | На карте | Контактное лицо | Похожие объявления

Здание, 800 м²

Все площади сдены в аренду, арендный поток 200т.р./мес.
Звоните, все подробно расскажем!
объявл. 13 761 345

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления

+7 958 706-24-81

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

Условия сделки

Цена	30 000 000 ₽	Налог	НДС включен: 5 000 000 ₽
Ставка	37 500 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия | Пожаловаться

О здании

Возможное назначение	Свободное	Общая площадь	800 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, Техническая ул., 10А

Похожие рядом | Инфраструктура | Панорама

Онлайн-показ

30 000 000 ₽

37 500 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO
Tatestate
Агентство недвижимости
На рынке с 2013 года
Ещё 800 объектов

+7 958 706-24-81

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

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

Написать сообщение

Кафе Сабай! Доставка еды. У нас акция!
Том Ям, Том Кха, Фо Бо, WOK, салаты, нэмы, суши, Пад Тай, с доставкой из кафе Сабай! Ждём!
sabaysabay.ru

Кафе Сабай! Доставка еды. У нас акция!
Том Ям, Том Кха, Фо Бо, WOK, салаты, нэмы, суши, Пад Тай, с доставкой из кафе Сабай! Ждём!

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/203456096/

Здание (B+), 2 200 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Советский, ул. Космонавтов, 39а На карте

В избранное | Пожаловаться

SimpleFinance
Бизнес-ипотека
до 10 лет
до 150 млн ₽

80 000 000 ₽

36 364 ₽ за м²

ID 12858426

+7 932 208-40-89

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение

8 фото

2 200 м²	3 этажа	B+
Площадь	Этажность	Класс

Продается офисное здание общей площадью 2200 кв.м. с участком 20 соток (все в собственности)
3 этажа, огороженная территория, собственная парковка на 35 автомобилей. В здании полностью сделан качественный ремонт.
Общая площадь, сдаваемых в аренду помещений 1500 кв.м.
Всего 36 офисов от 17 до 55 кв.м. Все офисные помещения в данный момент сданы в аренду по 550 т.р./кв.м. Есть якорный арендатор, крупная федеральная компания, кот. занимает один этаж.
Так же есть разрешение на возведение мансардного этажа, что позволит увеличить площадь сдаваемых

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/203456096/

Фотографии (8) | Описание | На карте | Контактное лицо | Похожие объявления

Здание, 2 200 м²

Продается офисное здание общей площадью 2200 кв.м. с участком 20 соток (все в собственности)
3 этажа, огороженная территория, собственная парковка на 35 автомобилей. В здании полностью сделан качественный ремонт.
Общая площадь, сдаваемых в аренду помещений 1500 кв.м.
Всего 36 офисов от 17 до 55 кв.м. Все офисные помещения в данный момент сданы в аренду по 550 т.р./кв.м. Есть якорный арендатор, крупная федеральная компания, кот. занимает один этаж.
Так же есть разрешение на возведение мансардного этажа, что позволит увеличить площадь сдаваемых помещений еще на 500 кв.м.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 932 208-40-89

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

80 000 000 ₽

36 364 ₽ за м²

ID 12858426

+7 932 208-40-89

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение

Условия сделки

Цена	80 000 000 ₽	Налог	НДС включен 13 333 333 ₽
Ставка	36 364 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия | Пожаловаться

О здании

Возможное назначение	Бизнес-центр	Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее	Общая площадь	2 200 м²
Линия домов	Вторая		
Управляющая компания	Собственная	Площадь участка	0,2 га
Статус участка	В собственности		

Информация об объектах-аналогах, используемых при определении стоимости прав на земельные участки, входящие в состав Объекта оценки

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-2828305603

22 924 000 ₽

В ипотеку за 197 634 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 41 сотка

Республика Татарстан, Казань, Советский район, Советский, Казань, Татарстан

В избранное

Получать похожие объявления

Видео

A-one company

Размещает объявления: 1 год

Открыть другие объекты на продажу: 3

Всего за 3 месяца: 3

+79872250666

Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем +79872250666

Клубный дом Барселона

Последние квартиры с белой отделкой от 100 кв.м. Trade-In. Звоните

ООО "Дом на Ленсовета" Открыть

Земли промназначения, 41 сотка

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-2828305603

22 924 000 ₽

В ипотеку за 197 634 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 41 сотка

Республика Татарстан, Казань, Советский район, Советский, Казань, Татарстан

В избранное

Получать похожие объявления

Земельный участок 4168 кв.м.
Журналистов 62.
Локация и инфраструктура: Советский район, ул. Журналистов, транспортная развязка "Сибирский Тракт-Арбузова". Рядом Вьетнамский рынок, Мегга Мебель, вещевые рынки, строительные материалы, базы, склады , офисные помещения. Хорошие подъездные пути - асфальтированы.
Категория земель: земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования: под складские здания и сооружения.
Коммуникации: электричество, вода, канализация.
Территория асфальтирована, ограждена, есть пост охраны, ворота.
Идеально под строительство склада и офиса. В данном районе высокий спрос на складские помещения. Есть возможность расширить площадь.
Земельный участок в собственности. Без обременений, залогов.

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок
Номер в каталоге: 2828305603
Расстояние от центра: 0 км
Площадь: 41 сотка
Цена: 22 924 000 ₽
Цена за сотку: 549 736 ₽
Тип объекта: Промземли
Дата публикации объявления: 31/8/2020
Дата обновления объявления: 18/3/2021

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Советский район, Советский, Казань, Татарстан

Это предложение Похожие предложения

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-3333659100

12 950 000 ₽

В ипотеку за 111 645 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 13 соток

Республика Татарстан, Казань, улица Табейкина, 5, Кировский, Казань, Татарстан

Козья Слобода 2.1 км

В избранное

Получать похожие объявления

Анатолий

Размещает объявления: 2 года 3 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 18

Всего за 3 месяца: 18

+79179186752

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем +79179186752

Земли промназначения, 13 соток

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-3333659100

12 950 000 ₽

В ипотеку за 111 645 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 13 соток

Республика Татарстан, Казань, улица Табейкина, 5, Кировский, Казань, Татарстан

Козья Слобода 2.1 км

В избранное

Получать похожие объявления

Категория земель:земли населённых пунктов. Земельный участок находится в зоне коммерческой и деловой активности Д1И. Кадастровый номер:16:50:090601:52 Участок расположен на пересечении улиц Гладилова и Табейкина с удобными подъездными путями и развитой транспортной развязкой. ИДЕАЛЬНОЕ МЕСТО ДЛЯ РАЗВИТИЯ ВАШЕГО БИЗНЕСА!!! ГПЗУ от ноября 2020 года. Звоните.

Создать заметку | Распечатать | Получать похожие | Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок
Расстояние от центра: 0 км
Площадь: 13 соток
Цена: 12 950 000 ₽
Цена за сотку: 996 154 ₽
Тип объекта: Промземли
Дата публикации объявления: 18/3/2021
Дата обновления объявления: 18/3/2021

Номер в каталоге: 3333659100

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-1531145115

20 000 000 ₽

В ипотеку за 172 425 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 31 сотка

Республика Татарстан, Казань, Московский район, Московский, Казань, Татарстан

Яшьлек 3.0 км

В избранное

Получать похожие объявления

Лира

Размещает объявления: 7 лет 4 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 1

+79047640462

Написать владельцу объявления

Спасибо, объявление скрыто.

Связаться с владельцем +79047640462

Земли промназначения, 31 сотка

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-1531145115

20 000 000 ₽

В ипотеку за 172 425 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 31 сотка

Республика Татарстан, Казань, Московский район, Московский, Казань, Татарстан

Яшьлек 3.0 км

В избранное

Получать похожие объявления

Земли промназначения, 31 сотка

Продается земельный участок 3169 кв.м в Московском районе г.Казани, а территории Технополиса «Химград» ул. Восстания, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленную площадку, строительство производственной базы. Участок расположен вдоль железнодорожной линии, коммуникации вдоль участка. Продажа от собственника.

Создать заметку | Распечатать | Получать похожие | Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 31 сотка

Цена: 20 000 000 ₽

Цена за сотку: 630 915 ₽

Тип объекта: Промземли

Дата публикации объявления: 18/6/2019

Дата обновления объявления: 11/3/2021

Номер в каталоге: 1531145115

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Московский район, Московский, Казань, Татарстан

Яшьлек 3.0 км

Авиастроительная 4.0 км

Северный вокзал 3.2 км

Козья Слобода 4.3 км

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-2410061450

16 400 000 ₽

В ипотеку за 141 389 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

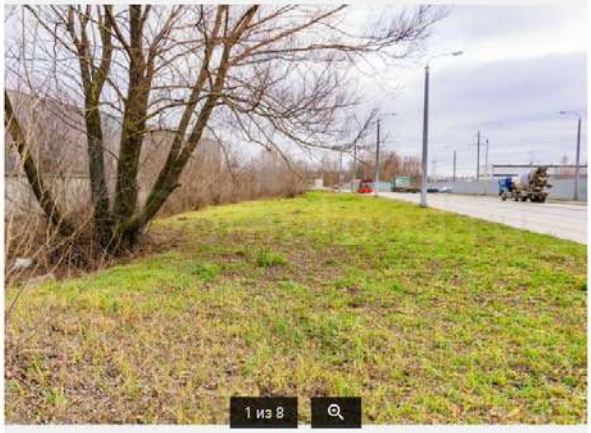
Земли промназначения, 18 соток

Республика Татарстан, Казань, улица Петра Витера, Авиастроительный, Казань, Татарстан

Авиастроительная 2.4 км

В избранное

Получать похожие объявления



STONE CITY

Размещает объявления: 9 лет 10 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 44

Открыть другие объекты в аренду: 6

Всего за 3 месяца: 50

+70667460106

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем +79587456105

Земли промназначения, 18 соток

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-2410061450

16 400 000 ₽

В ипотеку за 141 389 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 18 соток

Республика Татарстан, Казань, улица Петра Витера, Авиастроительный, Казань, Татарстан

Авиастроительная 2.4 км

В избранное

Получать похожие об

Земли промназначения, 18 соток

Арт. 31159687 Арт. 28953836 Продам зем.уч-ок 18 соток. Промназначения район ул. П. Витера , Дементьев
– ровный рельеф участка
– кадастровый номер 16:50:230102:93; 16:50:230102:90
– шикарное месторасположение, первая линия
– сумасшедший автомобильный трафик
– удобные подъездные пути, со всех сторон города, связывает несколько районов: Авиастроительный, Ново-Савиновский, Московский.
Оптимально подходит под строительство склада, комплекса по обслуживанию автомобилей (автомойка, автосервис, шиномонтаж).
Реальному покупателю, хороший торг! #86895 Адрес: Респ Татарстан, г Казань, ул Петра Витера

Создать заметку | Распечатать | Получать похожие | Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок
Расстояние от центра: В черте города
Площадь: 18 соток
Цена: 16 400 000 ₽
Цена за сотку: 911 111 ₽
Тип объекта: Промземли
Дата публикации объявления: 17/3/2020
Дата обновления объявления: 20/2/2021

Номер в каталоге: 2410061450

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/237268868/

Коммерческая земля, 18 сот.

Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Октябрьский городок, ул. Космонавтов На карте

В избранное | Пожаловаться

SimpleFinance
Бизнес-ипотека до 10 лет до 150 млн ₽

22 000 000 ₽

1 222 223 ₽ за сот.

Следить за изменением цены

УСН

PRO
DIGROUP
Агентство недвижимости
Ещё 959 объектов

+7 958 706-52-30

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

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

Написать сообщение

2 фото

18 сот.	Участок поселений
Площадь	Категория

Продается земельный участок площадью 18 соток по адресу г. Казань, ул. Космонавтов.
Характеристики и преимущества:
1-я линия, хорошее месторасположение, , в шаговой доступности Агропарк, остановки общественного транспорта, торговый комплекс и многое другое
удобная транспортная доступность
интенсивный автомобильный трафик.

https://kazan.cian.ru/sale/commercial/237268868/

Фотографии (2) | Описание | На карте | Контактное лицо | Похожие объявления

Коммерческая земля, 18 сот.

1-я линия, хорошее месторасположение, , в шаговой доступности Агропарк, остановки общественного транспорта, торговый комплекс и многое другое
удобная транспортная доступность
интенсивный автомобильный трафик.
По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:
Фахрутдинова Гульназ Мирзануровна Брокер по коммерческой недвижимости.
"DIGroup недвижимость и финансы"
От собственника. Без комиссии.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 958 706-52-30

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

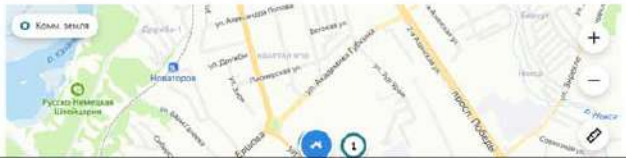
Условия сделки

Цена	22 000 000 ₽	Налог	УСН
Ставка	12 223 ₽ за м²	Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия | Пожаловаться

Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Октябрьский городок, ул. Космонавтов

Похожие рядом | Инфраструктура | Панорама



22 000 000 ₽

1 222 223 ₽ за сот.

PRO
DIGROUP
Агентство недвижимости
Ещё 959 объектов

+7 958 706-52-30

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

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

Написать сообщение

https://kazan.cian.ru/sale/suburban/234303325/

Участок, 83 сот.

Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Октябрьский городок, ул. Патриса Лумумбы На карте

В избранное | Пожаловаться

Циан.ипотека

Средняя ставка за прошлый месяц - 7,12%

Ипотека онлайн

83 сот.
Площадь

ПРОДАМ ЗЕМЛЮ.

Земельный участок коммерческого назначения расположен рядом с ул. Космонавтов, на первой линии проектируемой дороги ул. Патриса Лумумбы.

Онлайн-показ

83 000 000 ₽ 1 000 000 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 958 706-26-08

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение

PRO
Ключ
Ещё 682 объекта

Эдуард Четвериков
Нет отзывов

РЕКЛАМА
ЖК «Южный парк»
Дома сданы! Трехкомнатные квартиры от 5,7 млн рублей! Ипотека по ставке 0,01%.
+7 (843) 207-24-39

Ипотека от АО «АЛЬФА-БАНК». Лицензия №1326 от 16.01.2015. Ставка от 0,01% на 11 мес., далее - 6,5%, перв. взнос - от 15%, макс. сумма до 6 млн руб., сроком до 20 лет.

https://kazan.cian.ru/sale/suburban/234303325/

Фотографии (6) | Описание | На карте | Ипотека | Контактное лицо

Участок, 83 сот.

Рядом с участком расположен ряд жилых комплексов современной постройки (Лазурные небеса, 21 век, Арт Сити).

Территория КС. Возможное использование участка: строительство административных, торговых, складских объектов.

Согласно новому генплану г. Казани 2019 г. зона общественно-деловой застройки.

Кадастровый номер: 16:50:060102:5223, 16:50:060102:266.

Номер объекта: #1/556498/10756

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Помощь риелтора

Проверенный риелтор поможет купить или продать недвижимость

Оставить заявку

Общая информация

Площадь участка 83 сот.

Похожие рядом | Инфраструктура | Панорама

Онлайн-показ

83 000 000 ₽ 1 000 000 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 958 706-26-08

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение

PRO
Ключ
Ещё 682 объекта

Эдуард Четвериков
Нет отзывов

РЕКЛАМА
ЖК «Южный парк»
Дома сданы! Трехкомнатные квартиры от 5,7 млн рублей! Ипотека по ставке 0,01%.
+7 (843) 207-24-39

Ипотека от АО «АЛЬФА-БАНК». Лицензия №1326 от 16.01.2015. Ставка от 0,01% на 11 мес., далее - 6,5%, перв. взнос - от 15%, макс. сумма до 6 млн руб., сроком до 20 лет.

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_2072995141

12 500 000 ₽

Кредит наличными под залог
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 843 212-29-35

Написать сообщение
Онлайн

DIGROUP - недвижимость и финансы
Агентство
На Авито с июля 2018 г.

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Шаргина Кристина

№ 2072995141, 703 (+1)

Площадь: 10 сот.

Республика Татарстан, Казань, ул. Мазита Гафури, 26А
• Площадь Тукая, 2.2 км • Суконная слобода, 2.6 км
• Кремлёвская, 2.8 км

Показать карту

Предлагается к реализации земельный участок назначение Д2.
Характеристики объекта:
— 1 линия;
— Вахитовский район;
— участок правильной формы;
— на участке свет,вода, своя скважина;
— удобные подъездные пути;
— в непосредственной близости , в районе Речного Порта на территории 247 Га, утвержден генплан строительства большого микрорайона жилых домов, а также коммерческих площадей;
— рядом: школа гимназия №1 им. Г.Тукая, детский садик, Автовокзал,развлекательный комплекс Калейдаскоп, гостиница Бухта, Казанский инновационный университет им. В.Г. Тимирясова, жилые дома с плотностью населения более 4 000 человек.

Рядом улицы: Татарстан, Зайцева, Деолтаева, Меховщиков.

Вид разрешенного использования: административные офисы, торговые объекты, объекты спорта, объекты культуры и искусств, объекты учебного образования, гостиничного сервиса, гаражи, паркинги и мн.др.

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:
Кристина — Брокер по коммерческой недвижимости.

«DiGroup — недвижимость и финансы»
От собственника. Без комиссии.

RENDEZ-VOUS
ВЕСНА.
НАЧНИ С ОБУВИ

БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ VISA
ПРЕМИУМ ЛАЙТ
ЛЕГКОЕ ПРЕВОСХОДСТВО В ОБСЛУЖИВАНИИ
+ 10% НЕШБЭК

MacBook Air.
Теперь с чипом Apple M1.
От 8 332 ₽/мес.
iPort

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-3328100885

Домофонд > Продажа участков > Татарстан > Казань > Горки > Номер в каталоге: 3328100885

6 000 000 ₽

В ипотеку за 51 728 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

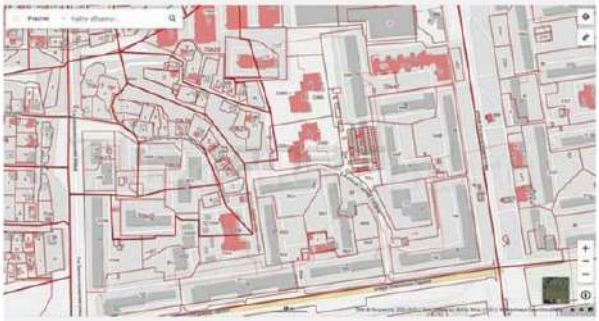
Земли промназначения, 6 соток

Республика Татарстан, Казань, 2-я улица Героев Хасана, Приволжский, Казань, Татарстан

Горки 1.6 км

В избранное

Получать похожие объявления



1 из 2

Агентство недвижимости «Флэт»

ФЛЭТ

Размещает объявления: 6 лет 3 мес.
Открыть другие объекты на продажу: 1167
Открыть другие объекты в аренду: 142
Всего за 3 месяца: 1309

+78435671688

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем +78435671688

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-3328100885

6 000 000 ₽

В ипотеку за 51 728 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 6 соток

Республика Татарстан, Казань, 2-я улица Героев Хасана, Приволжский, Казань, Татарстан

Горки 1.6 км

В избранное

Получать похожие объяв.

Земли промназначения, 6 соток

Объект №63389
Земля под коммерцию в Центре Казани!
Ровный участок правильной формы со всеми коммуникациями площадью 6 соток.
Окружен частным жилым сектором и многоэтажками, находится в зоне Ж 4, виды разрешенного использования участка:
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка
- магазины
- объекты торговли
- общественное питание
- поликлиническое обслуживание
- оказание услуг связи
- обеспечение внутреннего правопорядка
и многие другие.
Рядом Сити-Центр, спортивный комплекс "Зилант", улицы Парина, Мавлютова, проспект Победы.
Вся инфраструктура района в шаговой доступности.

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-2874349436

9 900 000 ₽

В ипотеку за 85 351 РУБ./мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 8 соток

Республика Татарстан, Казань, Лодейная улица, 24, Приволжский, Казань, Татарстан

Аметьево 4.0 км

В избранное

Получать похожие объявления

1 из 5

«АРЕАЛ»

Размещает объявления: 8 лет 11 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 36

Всего за 3 месяца: 36

+70587242530

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем +79587242530

https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-2874349436

9 900 000 ₽

В ипотеку за 85 351 РУБ /мес.

Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 8 соток

Республика Татарстан, Казань, Лодейная улица, 24, Приволжский, Казань, Татарстан

Аметьево 4.0 км

В избранное

Получать похожие объявления

Земли промназначения, 8 соток

Продаётся земельный участок под коммерческое использование размером 798 кв м, идеально подходит по магазин до 400 квадратов.
Удобное месторасположение вдоль новой дороги БКК, рядом трамвайная остановка, есть большая придомовая территория которую можно использовать под парковку.
Документы полностью готовы. ГПЗУ на руках

Создать заметку | Распечатать | Получать похожие | Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок
Номер в каталоге: 2874349436
Расстояние от центра: 0 км
Площадь: 8 соток
Цена: 9 900 000 Р
Цена за сотку: 1 237 500 Р
Тип объекта: Промземли
Дата публикации объявления: 19/9/2020
Дата обновления объявления: 17/3/2021

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Лодейная улица, 24, Приволжский, Казань, Татарстан

Аметьево 4.0 км
Горки 4.4 км
Проспект Победы 4.6 км

Информация об объектах-аналогах, используемых при определении рыночной арендной ставки за Объект оценки

https://kazan.cian.ru/rent/commercial/253327599/

14 фото

200 м²	1 из 1	6 м	Свободно
Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение

Арт. 44162013 Предлагаем вам в аренду складское помещение 200 кв.м. в Советском районе г. Казани по улице Родина, д. 6А, к.4Б.

Помещение сухое , идеально подойдет под склад продуктов,овощей,фруктов и многого другого. Вода, канализация, электричество (220 В -380 В), пандус для разгрузки-погрузки, высота потолков 6 метров.
Также есть Офисные помещение площадью от 65 до 85 кв.м .
Удобное расположение, хорошая транспортная развязка. Ваши клиенты и сотрудники могут легко добраться до Вас.

Все условия аренды обсуждаются индивидуально с арендатором! Звоните!

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 958 706-58-34

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

Условия сделки

Цена	90 000 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	5 400 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

90 000 ₽/мес.

5 400 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
УСН: без комиссии

PRO
Диалог
Ещё 357 объектов

+7 958 706-58-34

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

Рустем Гибадулин
Нет отзывов

Аренда производственных помещений
Прямая аренда от 250 ₽/м²
Просторные помещения под производство от 50 до 3000 м²
holding78.com

Аренда производственных помещений
Прямая аренда от 250 ₽/м²
Просторные помещения под производство от 50 до 3000 м²
holding78.com

https://kazan.cian.ru/rent/commercial/250043251/

Склад, 213,4 м²

Татарстан респ. Казань. р-н Приволжский. Техническая ул., 17 На карте

В избранное | Пожаловаться

8 фото

213,4 м²	1 из 1	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

213,4 кв.м. отапливаемый , высота потолка 4.40 м. , С/У , офисное помещение 12,4кв.м., ворота для погрузочно-разгрузочных работ (с подъездом еврофуры) . Есть возможность сделать вход с первой линии дороги ул.Тульская , с высоким трафиком движения (дорога на магазин МЕТРО КЭШ ЭНД КЕРРИ).На территории базы услуги связи с оптикововолокном; телефонии и интернета предоставляют три провайдера на выбор арендатора !

Организация собственник занимается сдачей в аренду коммерческой недвижимости по адресу ул. Техническая д. 17 (земельные участки, склады, производственные площади, бытовые и офисные помещения)

Территория находится на транспортной развязке (по генеральному плану города Казани нахождение на Казанской кольцевой дороге) так же территория круглосуточно охраняется, удобные подъездные пути, АВТОМОЙКА НА ТЕРРИТОРИИ БАЗЫ
объявл. 14 475 191

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 932 208-33-16

89 640 ₽/мес.

5 041 ₽ за м² в год

PRO
Tatestate
На рынке с 2013 года
Еще 831 объект

+7 932 208-33-16

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

Напишите, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Гиназева Анна
Нет отзывов

Готовый арендный бизнес

Получите полный каталог наших лучших объектов для инвестиций в новостройках СПб.

lighthouse-realty.ru >

Аренда производственных помещений

Прямая аренда от 250 ₽/м²! Просторные помещения под производство от 50 до 3000 м²

holding78.com >

https://kazan.cian.ru/rent/commercial/250043251/

Фотографии (8) | Описание | На карте | Контактное лицо | Похожие объявления

Склад, 213,4 м²

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 932 208-33-16

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

Условия сделки

Цена	89 640 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	5 041 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 14 940 ₽	Минимальный срок аренды	-
		Арендные каникулы	-
Обеспечительный платеж	74 700 ₽	Стоимость парковки	-
Коммунальные платежи	Не включены	Комиссия от клиента	-
Эксплуатационные расходы	Не включены		
Предоплата	-		

Уточнить условия | Пожаловаться

Татарстан респ. Казань. р-н Приволжский. Техническая ул., 17

89 640 ₽/мес.

5 041 ₽ за м² в год

PRO
Tatestate
На рынке с 2013 года
Еще 831 объект

+7 932 208-33-16

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

Напишите, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Гиназева Анна
Нет отзывов

Готовый арендный бизнес

Получите полный каталог наших

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvosklad_160_m_1769378861

Производство,склад, 160 м²

Добавить в избранное | Добавить заметку | 19 марта в 12:34

56 700 ₽ в месяц

залог 56 700 ₽

8 903 305-17-30

Виктор
Арендодатель
На Авито с июля 2012
Завершено 25 объявлений

Подписаться на продавца

№ 1769378861, 1621 (+17)

Площадь: 160 м²

Республика Татарстан, Казань, ул. Аделя Кутуя, 86к7
• Аметьево, 1,4 км • Горки, 1,6 км • Суконная слобода, 2,3 км Показать карту

В длительную аренду помещение площадью от 162 м. кв. отапливаемое,высота потолка 5м., канализация, вода , вентиляция,первый этаж (смотреть схему),350 р за метр кв. В этом же здании есть одно офисное помещение 24м.кв. Адрес ул.А.Кутуя 86 корпус7(по карте)

В ходе интервью с представителем арендатора (тел. +7 903-305-17-30, Виктор), площадь склада составляет 162 кв.м. Арендная ставка без коммунальных и эксплуатационных расходов, УСН.

https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_sklad_86kv.m_2105649352

Сдается склад 86кв.м

Добавить в избранное | Добавить заметку | 5 марта в 11:41

30 100 ₽ в месяц

без залога, без комиссии

8 843 212-29-35

Написать сообщение

DIGROUP - недвижимость и финансы
Компания
На Авито с июля 2018

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Фаттахов Айрат

№ 2105649352, 468 (+19)

Площадь: 86 м²

Республика Татарстан, Казань, ул. Родины, 7Е
• Горки, 1,3 км • Аметьево, 2,2 км • Проспект Победы, 2,4 км Показать карту

Сдается в аренду склад площадью 86 квадратных метров на первом этаже промышленного здания, расположенного в Советском районе по улице Родины, дом 7.

Помещения состоит из:
— складская часть 185 кв.м.
— офисная часть 50 кв.м.
— Первая линия
— Бетонные полы
— Ворота
— Высота потолков – 4 м.
— Отдельная входная группа
— Санузлы, душевые
— Водоснабжение
— Канализация

В ходе интервью с представителем арендатора (тел. +8 (843) 212-2935, Айрат), арендная ставка без коммунальных и эксплуатационных расходов, УСН. Есть возможность арендовать офисы.

https://kazan.cian.ru/rent/commercial/203297578/

Офис (В), 27 м²

в офисном центре «А-Мета»

Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Куба, ул. Новаторов, 2в На карте

● Суконная слобода · 0 мин. на транспорте

В избранное · Пожаловаться

4 фото

27 м²	5 из 5	Свободно	В
Площадь	Этаж	Помещение	Класс

ЭТОТ ОБЪЕКТ МОЖНО ПОСМОТРЕТЬ ONLINE. Сдается офис на мансарде, в офисном здании, в Советском районе, по ул. Новаторов 2В, дом кирпичный из 5 этажей, охраняемая территория, система контроля и доступа круглосуточная.

В здании имеется лифт, что упрощает подъем на верхние этажи. Коммунальные платежи входят в стоимость аренды.

16 200 ₽/мес.

7 200 ₽ за м² в год

PRO

Недвижимость и Закон

На рынке с 2010 года

Ещё 1136 объектов

+7 932 208-11-33

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение

Специалист Недвижимость и Закон

Нет отзывов

Видовые офисы в аренду

Петроградский р-н. От собственника. БЦ класса "А". Большой выбор помещений, звоните!

Узнать больше atrio-spb.ru

Видовые офисы в аренду

Петроградский р-н. От собственника. БЦ класса "А". Большой выбор помещений, звоните!

Узнать больше atrio-spb.ru

https://kazan.cian.ru/rent/commercial/203297578/

Фотографии (4) · Описание · На карте · Контактное лицо

Офис, 27 м²

Рядом улицы Советская площадь, Волкова, Космонавтов, Ершова.

ЗВОНИТЕ! ЗАПИСЫВАЙТЕСЬ НА ПРОСМОТР!

Номер объекта: #1/546147/133

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 932 208-11-33

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Условия сделки

Цена	16 200 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	7 200 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия · Пожаловаться

Высота потолков	3 м
Парковка	Открытая

16 200 ₽/мес.

7 200 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

УСН, без комиссии

PRO

Недвижимость и Закон

На рынке с 2010 года

Ещё 1136 объектов

+7 932 208-11-33

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

Написать сообщение

Специалист Недвижимость и Закон

Нет отзывов

Видовые офисы в аренду

Петроградский р-н. От собственника. БЦ класса "А". Большой выбор помещений, звоните!

Узнать больше atrio-spb.ru

Видовые офисы в аренду

https://kazan.cian.ru/rent/commercial/250908908/

Офис (В), 26,6 м²

в торговом центре «на ул. Гвардейская, 54»

Татарстан респ., Казань, р-н Советский, Гвардейская ул., 54 На карте

Аметьево · 13 мин. пешком

В избранное | Пожаловаться

6 фото

26,6 м²	4 из 4	Свободно	В
Площадь	Этаж	Помещение	Класс

Сдаем офисные помещения в офисном центре на улице Гвардейской. Офисный центр построен 2016 году из современных материалов. На этаже имеются 3 санузла. Здание оснащено системой вентиляции,телефонии,интернета и видеонаблюдения. Охраняемая стоянка для автомобилей. Общая площадь 2000 кв.м.
объявл. 6 055 085

19 152 ₽/мес.

8 640 ₽ за м² в год

PRO
Tatestate
На рынке с 2013 года
Ещё 808 объектов

+7 958 706-40-32

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

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

Написать сообщение

Ешков Андрей
Нет отзывов

Юридические адреса 32 900 ₽/11 мес.

Аренда юридического адреса от собственника. Почтовое обслуживание 0 ₽

yuradresss-abi.ru >

Юридические адреса 32 900 ₽/11 мес.

Аренда юридического адреса от собственника. Почтовое обслуживание 0 ₽

yuradresss-abi.ru >

https://kazan.cian.ru/rent/commercial/250908908/

Фотографии (6) | Описание | На карте | Контактное лицо | Похожие объявления | Офис, 26,6 м²

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 958 706-40-32

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

Условия сделки

Цена	19 152 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	8 640 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 3 192 ₽	Минимальный срок аренды	-
		Арендные каникулы	-
Обеспечительный платеж	15 960 ₽	Стоимость парковки	-
Коммунальные платежи	Не включены	Комиссия от клиента	-
Эксплуатационные расходы	Не включены		
Предоплата	-		

Уточнить условия | Пожаловаться

Планировка	Смешанная
Парковка	Наземная
Парковка	Наземная

19 152 ₽/мес.

8 640 ₽ за м² в год

PRO
Tatestate
На рынке с 2013 года
Ещё 808 объектов

+7 958 706-40-32

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

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

Написать сообщение

Ешков Андрей
Нет отзывов

Юридические адреса 32 900 ₽/11 мес.

Аренда юридического адреса от собственника. Почтовое обслуживание 0 ₽

yuradresss-abi.ru >

https://kazan.cian.ru/rent/commercial/249210172/

Офис, 35,1 м²

в офисно-жилом комплексе «на ул. Бутлерова, 21»

Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, ул. Бутлерова, 21 На карте

● Площадь Тукая · 7 мин. пешком

В избранное | Пожаловаться

11 фото

35,1 м²	2 из 4	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Сдаются небольшие уютные кабинеты на 2-ом этаже 4-х этажного здания с полными условиями для работы, хорошим ремонтом, удобное месторасположение офиса в центре города, транспорт в доступности, в офисе установлена охранная/пожарная сигнализация;
пропускная система, видеонаблюдение с обзором как внутри помещения так и на внешней прилегающей территории; в помещении 2 санузла с душевой, кухня с 2 холодильниками, парковка во дворе на 1 место, ежедневная уборка Есть помещения большей площади.

24 570 ₽/мес.

8 400 ₽ за м² в год

PRO

Открытие
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Ещё 197 объектов

+7 958 706-90-85

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

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

Видовые офисы в аренду
Петроградский р-н.
От собственника. БЦ класса "А"
Большой выбор помещений, звоните!
Узнать больше atrio-spb.ru

Видовые офисы в аренду
Петроградский р-н.
От собственника. БЦ класса "А"
Большой выбор помещений, звоните!
Узнать больше atrio-spb.ru

Видовые офисы в аренду

https://kazan.cian.ru/rent/commercial/249210172/

Фотографии (11) | Описание | На карте | Контактное лицо | Похожие объявления

Офис, 35,1 м²

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 958 706-90-85

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

Условия сделки

Цена	24 570 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	8 400 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 4 072 ₽	Минимальный срок аренды	-
		Арендные каникулы	Да
Обеспечительный платеж	-	Стоимость парковки	-
Коммунальные платежи	Не включены	Комиссия от клиента	-
Эксплуатационные расходы	Не включены		
Предоплата	1 месяц		

Уточнить условия | Пожаловаться

Юридический адрес	Предоставляется
Состояние	Офисная отделка
Парковка	Наземная

24 570 ₽/мес.

8 400 ₽ за м² в год

PRO

Открытие
Агентство недвижимости
На рынке с 2014 года
Ещё 197 объектов

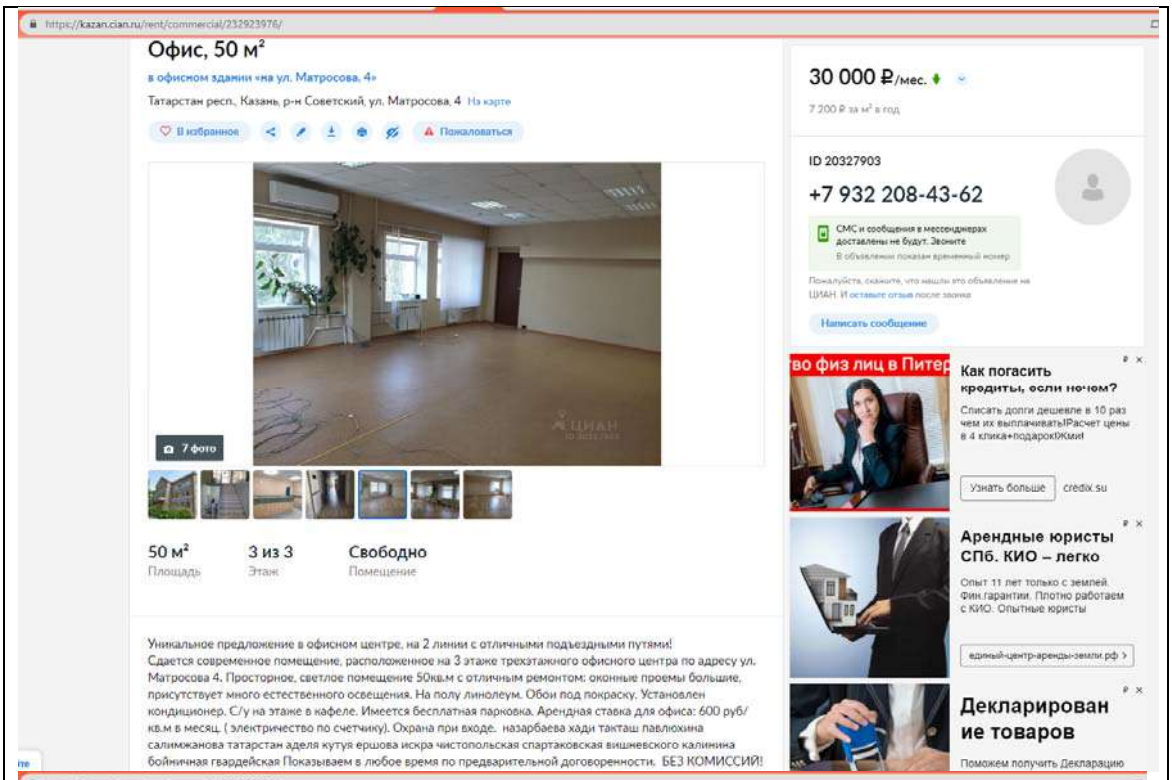
+7 958 706-90-85

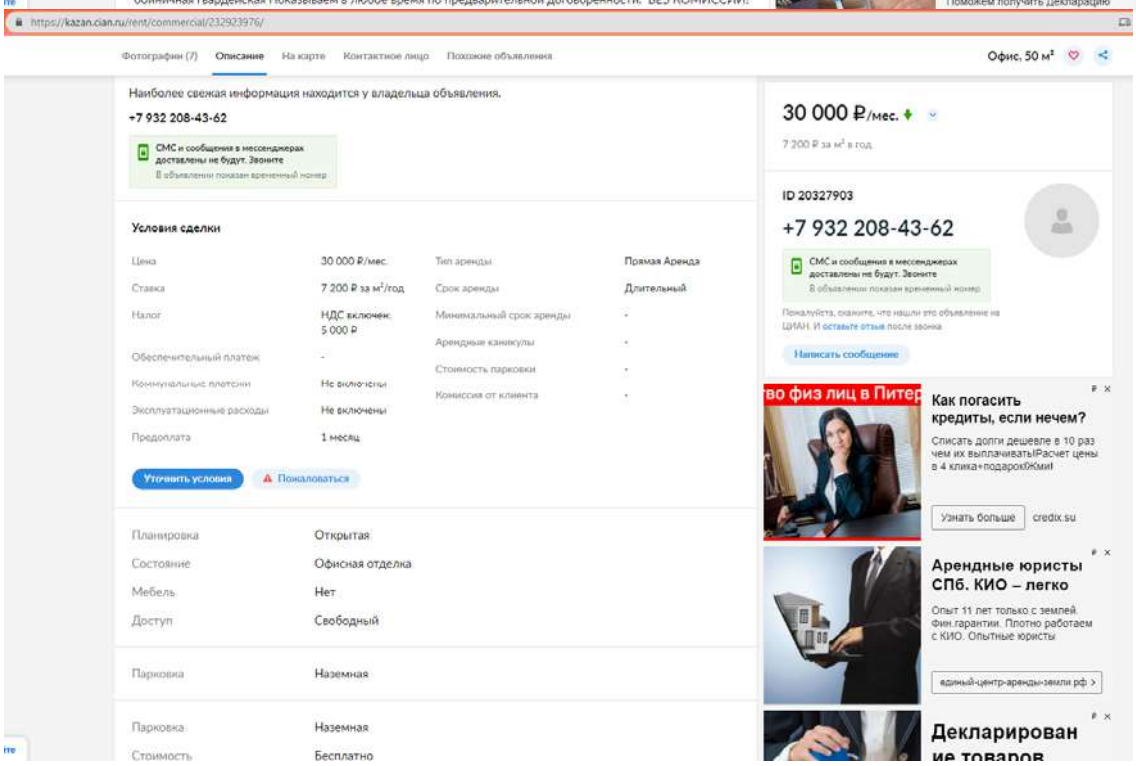
СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

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

Видовые офисы в аренду
Петроградский р-н.
От собственника. БЦ класса "А"
Большой выбор помещений, звоните!
Узнать больше atrio-spb.ru

Видовые офисы в аренду
Петроградский р-н.
От собственника. БЦ класса "А"
Большой выбор помещений





По информации представителя арендатора (тел. +7 932-208-43-62) было выяснено, что помещение находится в удовлетворительном состоянии, готово к въезду. В состав арендной ставки входит НДС и коммунальные услуги (электричество оплачивается отдельно).

https://kazan.cian.ru/rent/commercial/239502478/

в деловом центре «на ул. Журналистов, 2А»

Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. кварталы 29,30, ул. Журналистов, 2а На карте

Суконная слобода · 9 мин. на транспорте

В избранное | Пожаловаться

4 фото

37 м² Площадь | 4 из 4 Этаж | Свободно Помещение | B Класс

Описание объекта

Блок-офис из 2 помещений на 4 этаже Делового центра по адресу ул. Журналистов, 2а. Общая площадь блок-офиса - 36.61 кв.м. Помещения отлично подходят для размещения офисов.

БЦ расположен в Советском районе г. Казани, в месте с развитой городской инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью. Оборудован всеми инженерными коммуникациями.

Здание расположено на первой линии на пересечении ул. Журналистов и Ак. Губкина Советского района Казани. Объект находится в непосредственной близости от крупных транспортных магистралей городского значения - ул. Сибирский тракт и ул. Ак. Арбузова, входящих в большое казанское транспортное кольцо. Выгодное отличие в месторасположении здания располагается в зоне плотной жилой застройки при отсутствии конкурентов.

Все коммунальное хозяйство в хорошем состоянии, здание эксплуатируется управляющей компанией, есть постоянные якорные арендаторы.

объявл. 14 285 792

23 700 ₽/мес.

7 687 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

УСН: без комиссии

PRO

TARTARIA

Агентство недвижимости

На рынке с 2013 года

Еще 451 объект

+7 958 706-26-43

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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

https://kazan.cian.ru/rent/commercial/239502470/

Фотографии (4) | Описание | На карте | Контактное лицо | Похожие объявления | Офис, 37 м²

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 958 706-26-43

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Условия сделки

Цена	23 700 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	7 687 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Уточнить условия | Пожаловаться

Парковка	Наземная
Количество мест	50

в деловом центре «на ул. Журналистов, 2А»

Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. кварталы 29,30, ул. Журналистов, 2а

Суконная слобода 9 мин. на транспорте

Похожие рядом | Инфраструктура | Панорама

23 700 ₽/мес.

7 687 ₽ за м² в год

PRO

TARTARIA

Агентство недвижимости

На рынке с 2013 года

Еще 451 объект

+7 958 706-26-43

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

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