2022

ООО «УК ЭнергоИнвестКапитал»

15 НОЯ 2022

ПРИНЯТО

Отчет
№ ПИФ-001-13/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Дата оценки: 14 ноября 2022 года
Дата составления отчета: 14 ноября 2022 года
Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном»
Исполнитель: ООО «ФАЦ «Эксперт»

Казань
ООО «ФАЦ «Эксперт»
14.11.2022

«УТВЕРЖДАЮ»
Директор
_____ Н.В. Гордеева
«14» ноября 2022 года

Основные факты и выводы о справедливой (рыночной) стоимости

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №13 от 09.11.2022 года к договору № ПИФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

Реквизиты Заказчика.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном».

Место нахождения: 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11, офис 6
ИНН 7716580524
КПП 165501001
ОГРН 5077746957426

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку №13 от 09.11.2022 года к договору № ПИФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт» произведена оценка справедливой (рыночной) стоимости имущества.

Краткая характеристика оцениваемого недвижимого имущества.

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	4860,8
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Рауиса Гареева, д.108, пом.1001, кадастровый (условный) номер: 16:50:171126:81	574,1
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 358,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102, кадастровый (или условный) номер: 16:50:280840:1101	358,2
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,3 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4389	995,3
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 117,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4390	117,5
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 90 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1052	90
7	Право аренды земельного участка, площадью 1300 +/- 13 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: парковка для земельного участка, занимаемого нежилым зданием (торговым объектов), адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:950	1300
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 212,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1486, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1549	2212,8
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 553,3 кв.м., этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1548	553,3

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
10	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м. (Одна тысяча пятьсот тридцать целых семьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1. Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 (Девятьсот девяносто девять целых восемьдесят сотых) кв.м., 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 (Семьдесят четыре целых пятьдесят сотых) кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 м2 (Сто восемь целых десять сотых) кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 м2 (Двадцать целых шестьдесят сотых) кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 (Двести восемьдесят шесть целых семьдесят сотых) кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 (Шесть) кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 (Семнадцать целых двадцать сотых) кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175	1530,7
11	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	192,8
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300+/- 6,06 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Магистральная, участок 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080901:6	300
13	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	882,8
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины оптовой торговли, площадь 4240 +/- 23 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:45	4240
15	Нежилое помещение № 2 общей площадью 199,80 кв.м. (Сто девяносто девять целых восемьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1. Комната хранения инвентаря, общей площадью 195,00 (Сто девяносто пять) кв.м.; 2. Санузел, общей площадью 4,80 (Четыре целых восемьдесят сотых) кв.м»., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262, кадастровый номер: 16:50:160502:4176	199,8
16	Помещение, назначение: нежилое общая площадь: 94,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, жилой комплекс Светлая Долина ул. Натана Рахлина д.7 корп.2 пом.1002 кадастровый номер: 16:16:120601:5977	94,4
17	Земельный участок, общей площадью 4 129+/-22 кв.м., объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2212	4129
18	Земельный участок, общей площадью 33+/-2 кв.м. объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2213	33
19	Нежилое помещение №5, площадь 496,3 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г.Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп.1, пом. 1050, кадастровый номер: 16:50:060503:1309	496,3

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Оценка проведена по состоянию на 14 ноября 2022 г. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом настоящего Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Расчеты, осуществленные в рамках проведения работ по подготовке данного Отчета об оценке, позволяют сделать выводы о величине справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки. Результаты отражены ниже в таблице.

Таблица 1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке при расчете стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	Не применялся	157 733 000	Не применялся

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Рауиса Гареева, д.108, пом.1001, кадастровый (условный) номер: 16:50:171126:81	37 550 000	Не применялся	Не применялся
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 358,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102, кадастровый (или условный) номер: 16:50:280840:1101	18 027 000	Не применялся	Не применялся
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,3 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4389	49 149 000	Не применялся	Не применялся
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 117,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4390	6 697 000	Не применялся	Не применялся
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 90 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1052	4 944 000	Не применялся	Не применялся
7	Право аренды земельного участка, площадью 1300 +/- 13 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: парковка для земельного участка, занимаемого нежилым зданием (торговым объектов), адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:950	2 955 000	Не применялся	Не применялся
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 212,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1486, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1549	91 519 000	Не применялся	Не применялся
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 553,3 кв.м., этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1548	22 035 000	Не применялся	Не применялся
10	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м. (Одна тысяча пятьсот тридцать целых семьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1. Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 (Девятьсот девяносто девять целых восемьдесят сотых) кв.м., 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 (Семьдесят четыре целых пятьдесят сотых) кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 м2 (Сто восемь целых десять сотых) кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 м2 (Двадцать целых шестьдесят сотых) кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 (Двести восемьдесят шесть целых семьдесят сотых) кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 (Шесть) кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 (Семнадцать целых двадцать сотых) кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175	117 572 000	Не применялся	Не применялся

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
11	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	Не применялся	10 924 000	Не применялся
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300+/- 6,06 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Магистральная, участок 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080901:6	2 258 000	10 003 000	Не применялся
13	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	Не применялся	50 732 000	Не применялся
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины оптовой торговли, площадь 4240 +/- 23 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:45	39 013 000	Не применялся	Не применялся
15	Нежилое помещение № 2 общей площадью 199,80 кв.м. (Сто девяносто девять целых восемьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1. Комната хранения инвентаря, общей площадью 195,00 (Сто девяносто пять) кв.м.; 2. Санузел, общей площадью 4,80 (Четыре целых восемьдесят сотых) кв.м»., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262, кадастровый номер: 16:50:160502:4176	17 701 000	Не применялся	Не применялся
16	Помещение, назначение: нежилое общая площадь: 94,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, жилой комплекс Светлая Долина ул. Натана Рахлина д.7 корп.2 пом.1002 кадастровый номер: 16:16:120601:5977	7 649 000	Не применялся	Не применялся
17	Земельный участок, общей площадью 4 129+/-22 кв.м., объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2212	56 769 000	Не применялся	Не применялся
18	Земельный участок, общей площадью 33+/-2 кв.м. объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2213	685 000	Не применялся	Не применялся
19	Нежилое помещение №5, площадь 496,3 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г.Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп.1, пом. 1050, кадастровый номер: 16:50:060503:1309	45 228 000	Не применялся	Не применялся

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов оценщик пришли к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой недвижимое имущество, по состоянию на 14 ноября 2022 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	157 733 000	31 546 600	189 279 600
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Рауиса Гареева, д.108, пом.1001, кадастровый (условный) номер: 16:50:171126:81	37 550 000	7 510 000	45 060 000
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 358,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102, кадастровый (или условный) номер: 16:50:280840:1101	18 027 000	3 605 400	21 632 400
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,3 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4389	49 149 000	9 829 800	58 978 800
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 117,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4390	6 697 000	1 339 400	8 036 400
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 90 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1052	4 944 000	988 800	5 932 800
7	Право аренды земельного участка, площадью 1300 +/- 13 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: парковка для земельного участка, занимаемого нежилым зданием (торговым объектов), адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:950	2 955 000	591 000	3 546 000
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 212,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1486, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1549	91 519 000	18 303 800	109 822 800
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 553,3 кв.м., этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1548	22 035 000	4 407 000	26 442 000

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
10	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м. (Одна тысяча пятьсот тридцать целых семьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1. Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 (Девятьсот девяносто девять целых восемьдесят сотых) кв.м., 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 (Семьдесят четыре целых пятьдесят сотых) кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 м2 (Сто восемь целых десять сотых) кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 м2 (Двадцать целых шестьдесят сотых) кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 (Двести восемьдесят шесть целых семьдесят сотых) кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 (Шесть) кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 (Семнадцать целых двадцать сотых) кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175	117 572 000	23 514 400	141 086 400
11	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	10 924 000	2 184 800	13 108 800
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300+/- 6,06 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Магистральная, участок 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080901:6	2 258 000	НДС не облагается	2 258 000
13	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	50 732 000	10 146 400	60 878 400
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины оптовой торговли, площадь 4240 +/- 23 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:45	39 013 000	НДС не облагается	39 013 000
15	Нежилое помещение № 2 общей площадью 199,80 кв.м. (Сто девяносто девять целых восемьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1. Комната хранения инвентаря, общей площадью 195,00 (Сто девяносто пять) кв.м.; 2. Санузел, общей площадью 4,80 (Четыре целых восемьдесят сотых) кв.м»., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262, кадастровый номер: 16:50:160502:4176	17 701 000	3 540 200	21 241 200
16	Помещение, назначение: нежилое общая площадь: 94,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, жилой комплекс Светлая Долина ул. Натана Рахлина д.7 корп.2 пом.1002 кадастровый номер: 16:16:120601:5977	7 649 000	1 529 800	9 178 800
17	Земельный участок, общей площадью 4 129+/-22 кв.м., объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2212	56 769 000	НДС не облагается	56 769 000
18	Земельный участок, общей площадью 33+/-2 кв.м. объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2213	685 000	НДС не облагается	685 000

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
19	Нежилое помещение №5, площадь 496,3 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г.Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп.1, пом. 1050, кадастровый номер: 16:50:060503:1309	45 228 000	9 045 600	54 273 600
	ИТОГО	**739 140 000**	**128 083 000**	**867 223 000**

739 140 000 рублей (без НДС)
(Семьсот тридцать девять миллионов сто сорок тысяч) руб.
или
867 223 000 рублей (с НДС)
(Восемьсот шестьдесят семь миллионов двести двадцать три тысячи) руб.

Оценщик: **Н. В. Гордеева**

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на результатах деловых встреч, в ходе которых нами была получена необходимая для расчетов информация. Источники информации и расчеты приведены в соответствующих разделах Отчета.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При проведении работы использованы Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки будут использованы для финансовой отчетности Заказчика и для расчета стоимости чистых активов Фонда. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором и задание на оценку.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится 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». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.

- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

Оглавление

1. Сведения об Отчете

1.1. Задание на оценку

1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки являются объекты недвижимости, представленные ниже.
Краткая характеристика оцениваемого имущества.

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	4860,8
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Рауиса Гареева, д.108, пом.1001, кадастровый (условный) номер: 16:50:171126:81	574,1
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 358,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102, кадастровый (или условный) номер: 16:50:280840:1101	358,2
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,3 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4389	995,3
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 117,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4390	117,5
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 90 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1052	90
7	Право аренды земельного участка, площадью 1300 +/- 13 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: парковка для земельного участка, занимаемого нежилым зданием (торговым объектов), адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:950	1300
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 212,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1486, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1549	2212,8
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 553,3 кв.м., этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1548	553,3
10	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м. (Одна тысяча пятьсот тридцать целых семьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1. Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 (Девятьсот девяносто девять целых восемьдесят сотых) кв.м., 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 (Семьдесят четыре целых пятьдесят сотых) кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 м2 (Сто восемь целых десять сотых) кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 м2 (Двадцать целых шестьдесят сотых) кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 (Двести восемьдесят шесть целых семьдесят сотых) кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 (Шесть) кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 (Семнадцать целых двадцать сотых) кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175	1530,7
11	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	192,8
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300+/- 6,06 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Магистральная, участок 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080901:6	300
13	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	882,8

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины оптовой торговли, площадь 4240 +/- 23 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:45	4240
15	Нежилое помещение № 2 общей площадью 199,80 кв.м. (Сто девяносто девять целых восемьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1. Комната хранения инвентаря, общей площадью 195,00 (Сто девяносто пять) кв.м.; 2. Санузел, общей площадью 4,80 (Четыре целых восемьдесят сотых) кв.м»., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262, кадастровый номер: 16:50:160502:4176	199,8
16	Помещение, назначение: нежилое общая площадь: 94,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, жилой комплекс Светлая Долина ул. Натана Рахлина д.7 корп.2 пом.1002 кадастровый номер: 16:16:120601:5977	94,4
17	Земельный участок, общей площадью 4 129+/-22 кв.м., объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2212	4129
18	Земельный участок, общей площадью 33+/-2 кв.м. объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2213	33
19	Нежилое помещение №5, площадь 496,3 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г.Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп.1, пом. 1050, кадастровый номер: 16:50:060503:1309	496,3

Характеристика Объекта оценки приведена в разделе «Сведения об объекте оценки» настоящего Отчета.

1.1.2. Имущественные права на Объект оценки

В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности и право аренды на имущество.

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

Статья 22 ЗК РФ. Аренда земельных участков. Иностранные граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом. Земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 настоящего Кодекса, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом. Размер арендной платы определяется договором аренды. Объектом аренды могут быть земельные участки, относящиеся к любой категории земель, за исключением земель, названных в ст. 27 ЗК РФ (см. комментарий к этой статье). В соответствии с общими нормами ГК РФ (ст. 607), чтобы стать объектом аренды, земельный участок должен быть определен точно так же, когда земельный участок выступает в качестве недвижимого имущества в гражданско-правовых отношениях. В договоре аренды должны быть указаны местоположение земельного участка, его целевое назначение, границы, кадастровый номер и другие признаки, позволяющие установить и идентифицировать этот земельный участок. Названные сведения являются существенными условиями договора, поэтому при их отсутствии договор считается недействительным.

[1] *Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ*

Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности и право аренды на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства.

Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

1.1.3. Цель оценки

Целью оценки в рамках настоящего Отчета является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», для расчета стоимости чистых активов Фонда.

1.1.4. Задача оценки

Задачей оценки является использование результатов оценки для финансовой отчетности Заказчика и для расчета стоимости чистых активов Фонда.

1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результаты оценки будут использованы для финансовой отчетности Заказчика и для расчета стоимости чистых активов Фонда. Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором и задание на оценку.

1.1.6. Определяемый вид стоимости

Оценке подлежит справедливая (рыночная) стоимость.

Справедливая стоимость – оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна – определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость — это «наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)

Датой определения стоимости объекта оценки является 14 ноября 2022 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

1.1.8. Срок проведения оценки

Работы по определению справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки проводились с 14 ноября 2022 по 14 ноября 2022 года.

1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Проведение анализа и расчетов основывалось, прежде всего, на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт».

Предполагается, что информация, предоставленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Неизбежные пробелы в требуемых данных восполнялись сведениями из других источников и на основании опыта Оценщика.

Данные, предоставленные Заказчиком, включали в себя следующий перечень документов:

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Выписки из ЕГРН на имущество;
- Технические паспорта на имущество.

1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации.

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ №

326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; .; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 2. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится 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». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.

- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

1.2. Реквизиты Исполнителя

Таблица 3. Реквизиты Исполнителя

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФАЦ «Эксперт»
Сокращенное наименование	ООО «ФАЦ «Эксперт»
Юридический адрес	420101, г. Казань, ул. Мавлютова, д.42, оф.5
ИНН/КПП	1659140146/165901001
ОГРН	1131690076165 от 04.11.2013 г.

1.3. Оценщики и специалисты

Квалификация специалистов, принимавших участие в настоящей работе, соответствует требованиям Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. в редакции последних изменений и дополнений.

Гордеева Надежда Васильевна

Сведения о получении профессиональных знаний:

Диплом Московской государственной технологической академии о профессиональной переподготовке ПП №454571 от 26 июня 2002 года, регистрационный номер 177 по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №023325-1 от 02 июля 2021 г., направление «Оценка недвижимости», решение №206, действует с 02 июля 2021 г. до 02 июля 2024 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Гордеева Надежда Васильевна) № 4991R/776/500019/22, выданный организацией: АО

«АльфаСтрахование». Период страхования с 22.06.2022 по 21.06.2023. Страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов руб.).

Стаж работы в оценочной деятельности – 20 лет.

Оценщик - Гордеева Надежда Васильевна является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Свидетельство №3015 от 12 апреля 2022 г. Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28 октября 2010 года регистрационный номер №0011.

Место нахождения «СРОО»: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:

Настоящим ООО «ФАЦ «Эксперт» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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 за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.4. Реквизиты Заказчика

Реквизиты Заказчика.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном».

Место нахождения: 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11,
офис 6
ИНН 7716580524
КПП 165501001
ОГРН 5077746957426

1.5. Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №13 от 09.11.2022 года к договору № ПИФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации оценщика настоящий Отчет имеет номер ПИФ-001-13/2022. Датой составления Отчета является 14 ноября 2022 г.

1.7. Форма Отчета

Отчет составлен в полной форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».

1.8. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались.

1.9. Заключение специальных экспертиз

В соответствии с условиями договора и задания на оценку заключения специальных экспертиз не требуется.

1.10. Термины и определения

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных

федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

1) рыночная стоимость;

2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

При проведении оценки используются сравнительны**й, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом

совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения

стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

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

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

2. Сведения об Объекте оценки

2.1. Характеристика Объекта оценки

Объектом оценки являются объекты недвижимости, представленные ниже.

Краткая характеристика оцениваемого имущества.

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	4860,8
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Рауиса Гареева, д.108, пом.1001, кадастровый (условный) номер: 16:50:171126:81	574,1
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 358,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102, кадастровый (или условный) номер: 16:50:280840:1101	358,2
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,3 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4389	995,3
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 117,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4390	117,5
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 90 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1052	90
7	Право аренды земельного участка, площадью 1300 +/- 13 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: парковка для земельного участка, занимаемого нежилым зданием (торговым объектов), адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:950	1300
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 212,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1486, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1549	2212,8
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 553,3 кв.м., этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1548	553,3
10	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м. (Одна тысяча пятьсот тридцать целых семьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1. Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 (Девятьсот девяносто девять целых восемьдесят сотых) кв.м., 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 (Семьдесят четыре целых пятьдесят сотых) кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 м2 (Сто восемь целых десять сотых) кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 м2 (Двадцать целых шестьдесят сотых) кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 (Двести восемьдесят шесть целых семьдесят сотых) кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 (Шесть) кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 (Семнадцать целых двадцать сотых) кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175	1530,7
11	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	192,8
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300+/- 6,06 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Магистральная, участок 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080901:6	300
13	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	882,8
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины оптовой торговли, площадь 4240 +/- 23 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:45	4240

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
15	Нежилое помещение № 2 общей площадью 199,80 кв.м. (Сто девяносто девять целых восемьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1. Комната хранения инвентаря, общей площадью 195,00 (Сто девяносто пять) кв.м.; 2. Санузел, общей площадью 4,80 (Четыре целых восемьдесят сотых) кв.м»., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262, кадастровый номер: 16:50:160502:4176	199,8
16	Помещение, назначение: нежилое общая площадь: 94,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, жилой комплекс Светлая Долина ул. Натана Рахлина д.7 корп.2 пом.1002 кадастровый номер: 16:16:120601:5977	94,4
17	Земельный участок, общей площадью 4 129+/-22 кв.м., объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2212	4129
18	Земельный участок, общей площадью 33+/-2 кв.м. объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2213	33
19	Нежилое помещение №5, площадь 496,3 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г.Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп.1, пом. 1050, кадастровый номер: 16:50:060503:1309	496,3

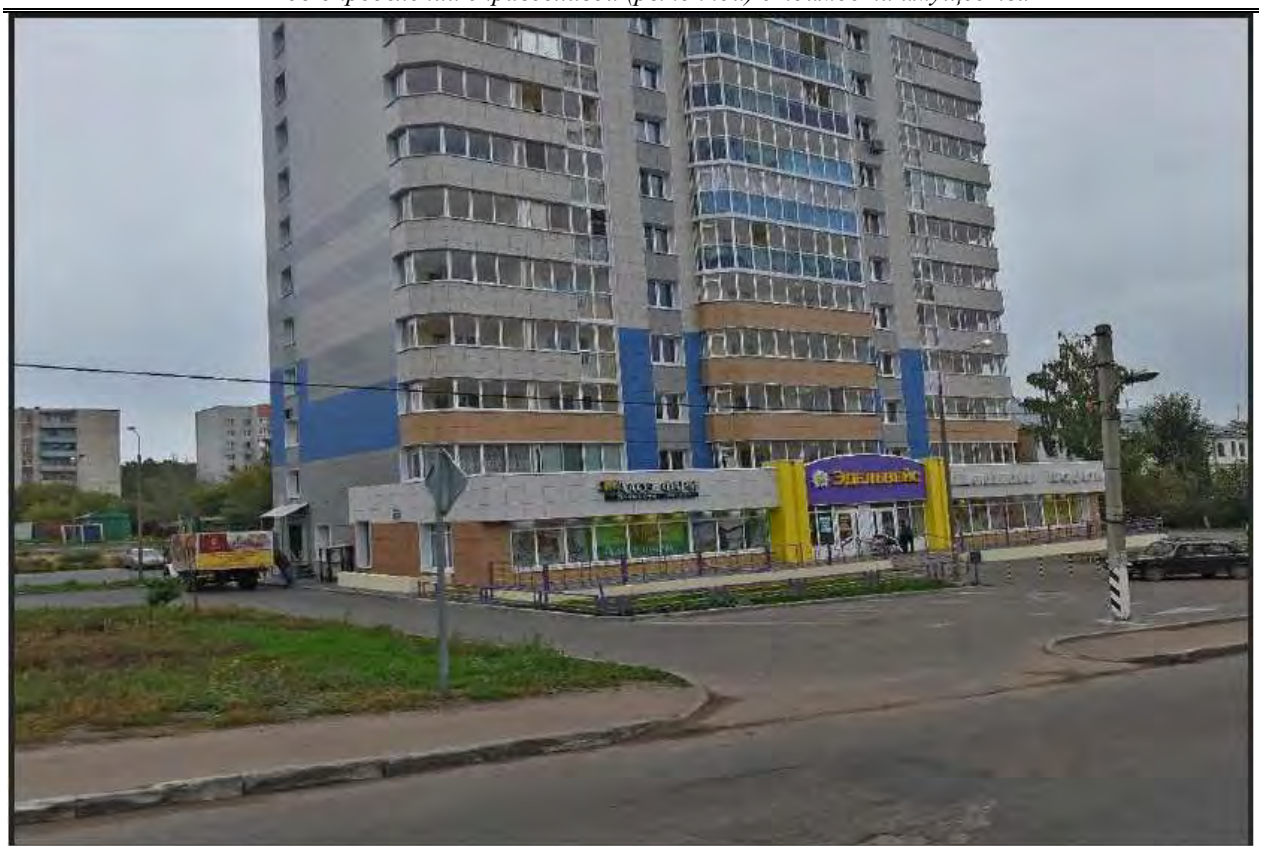
Фотографии Объекта оценки

РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35

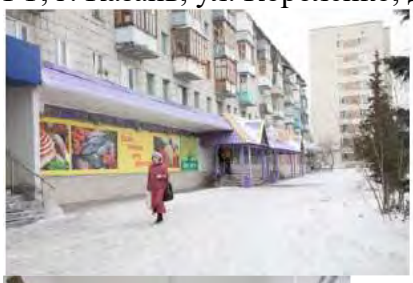
РТ, г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16

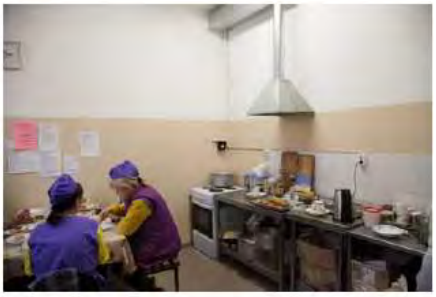



РТ, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8



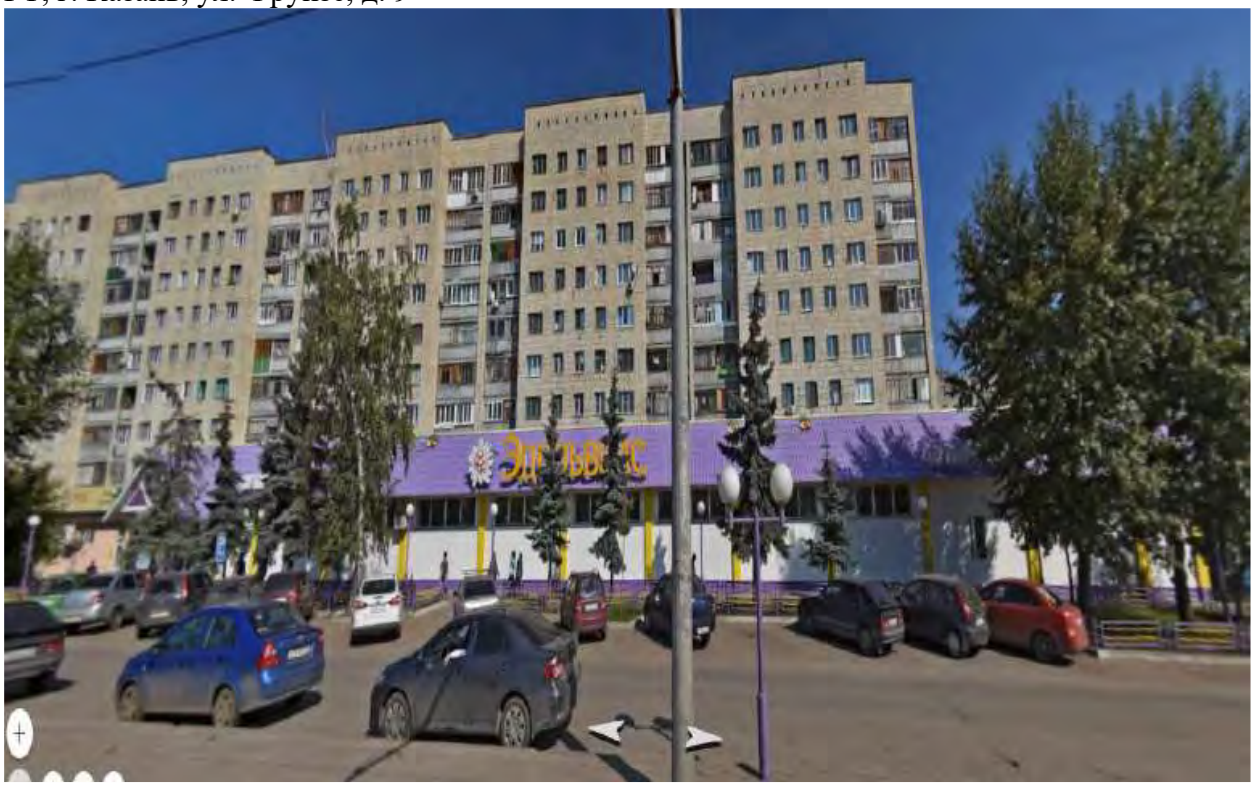
РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 73







РТ, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9



2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца или арендатора имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

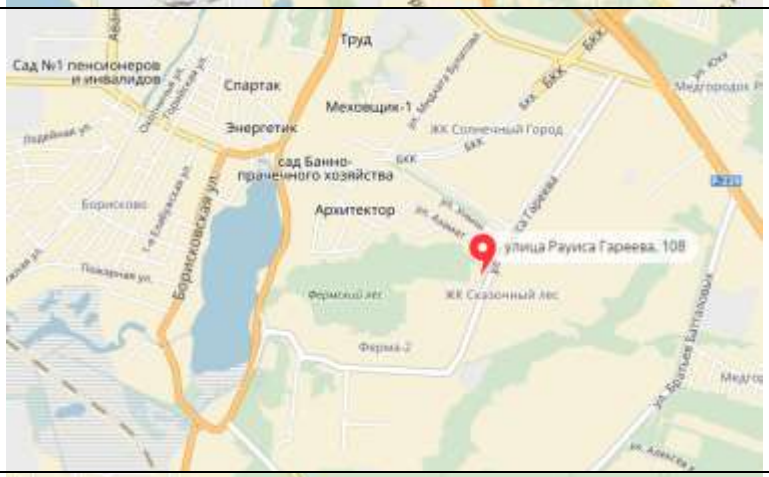
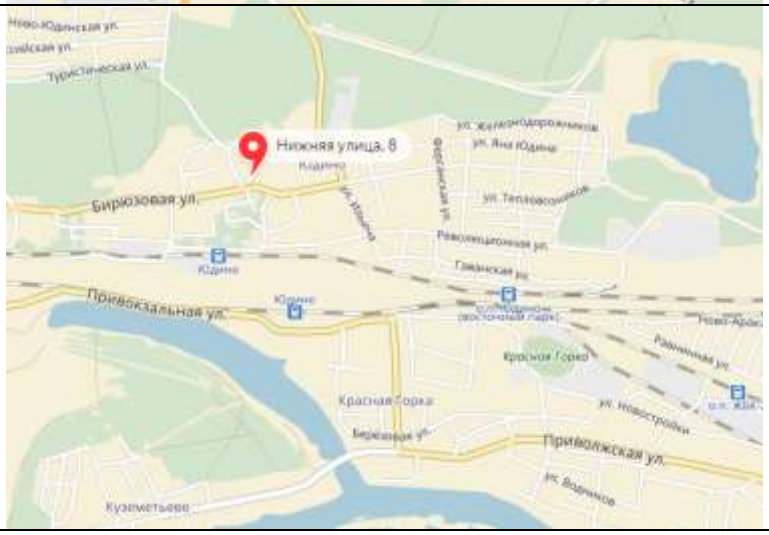
Оценка проводилась без учета Обременений.

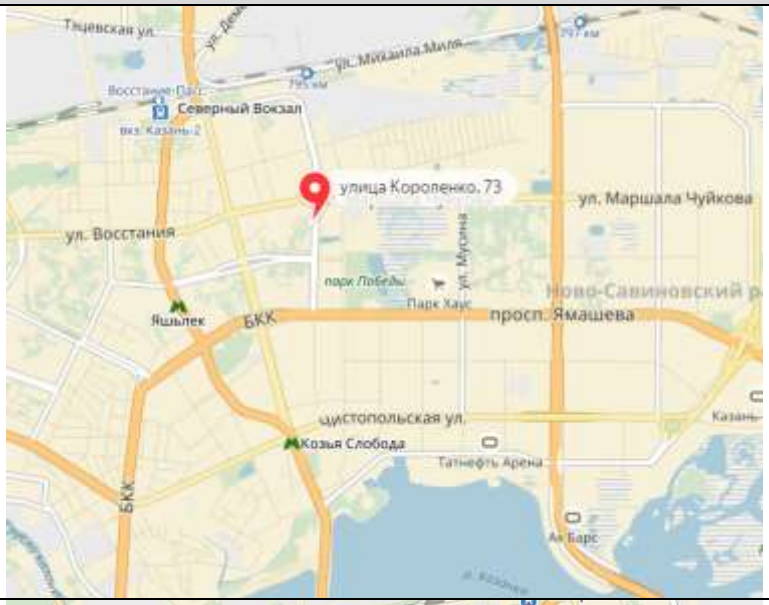
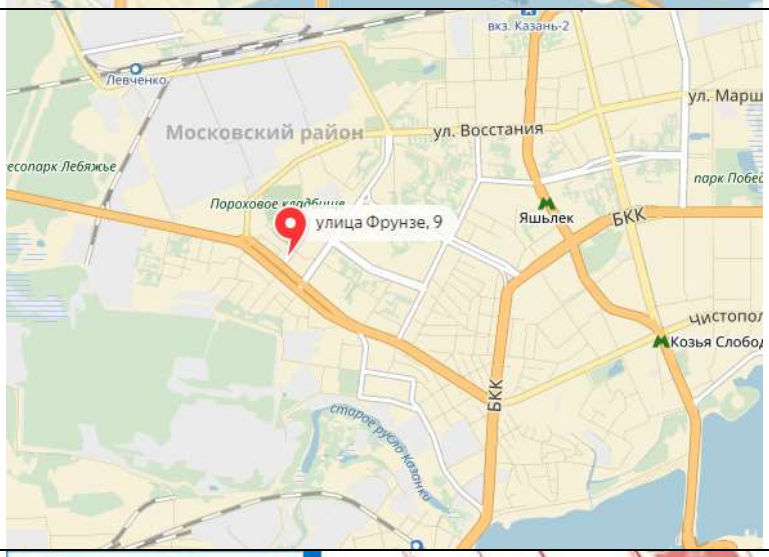
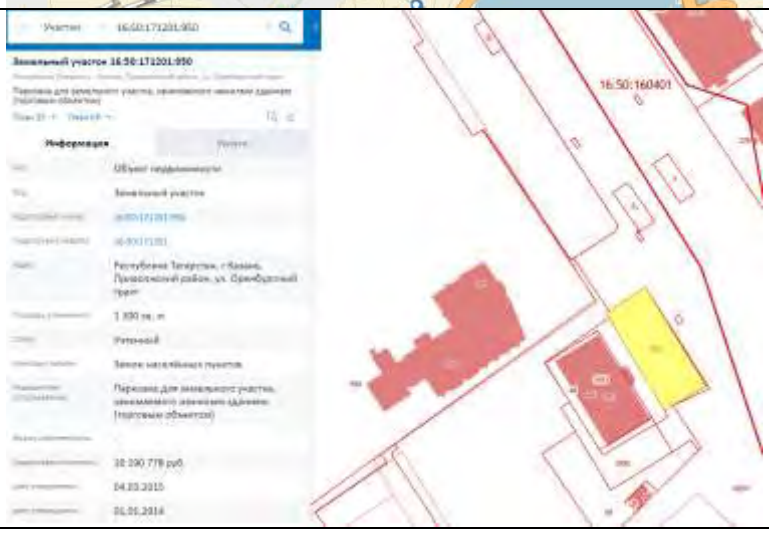
2.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

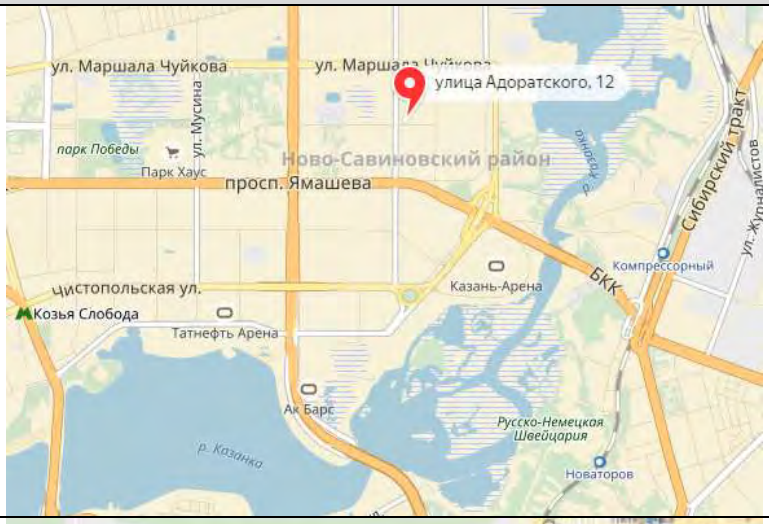
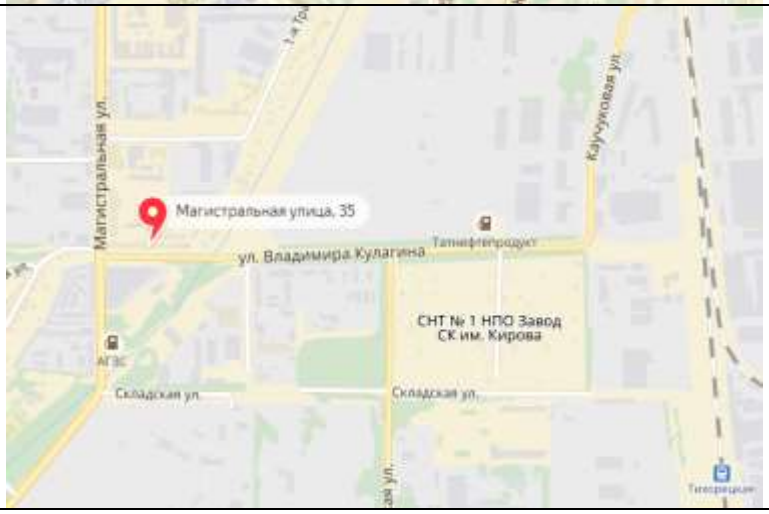
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, в процессе анализа исследования Объекта оценки не выявлены.

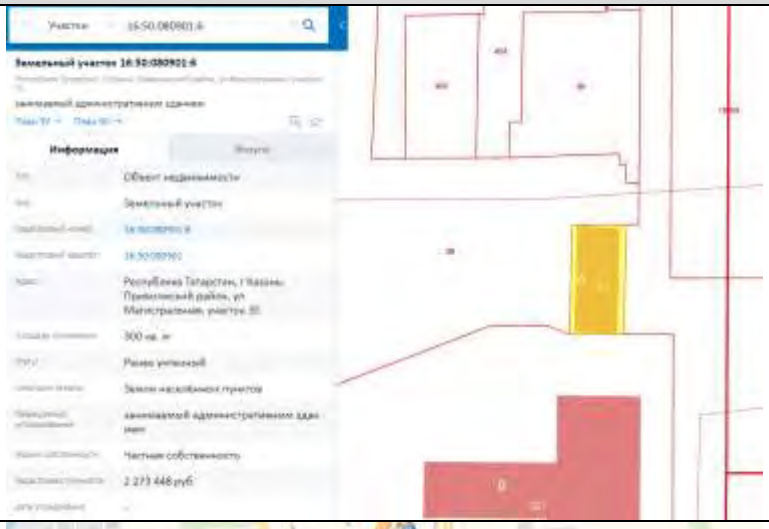
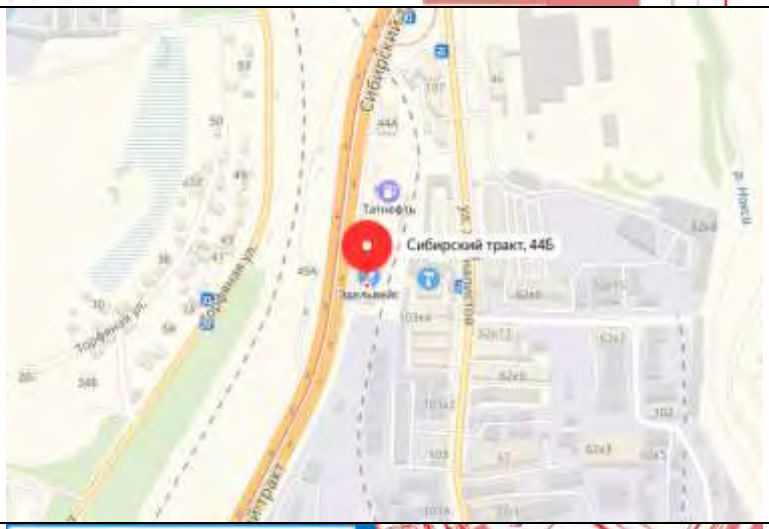
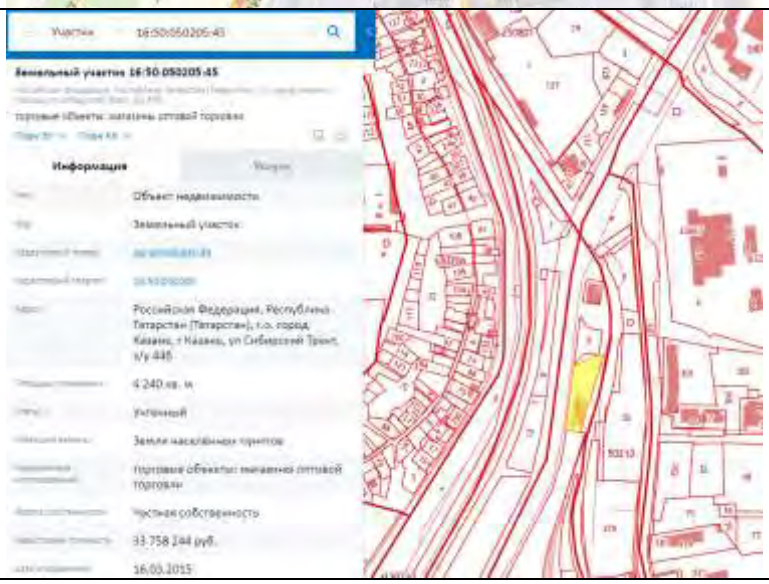
2.4. Анализ местоположения Объекта оценки

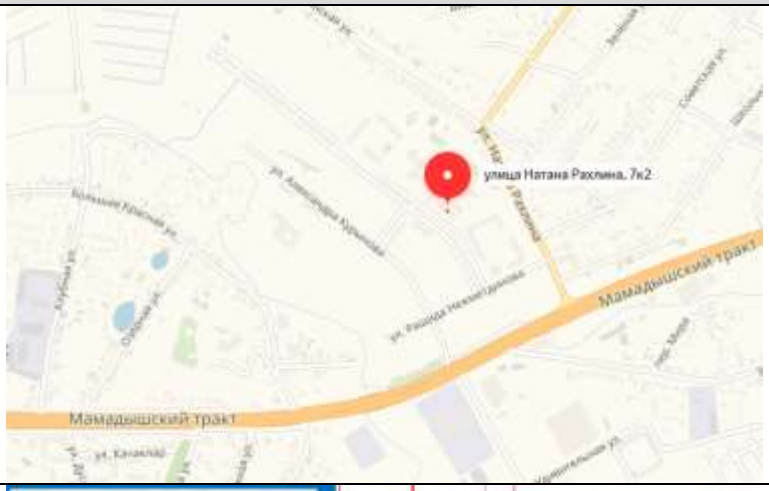
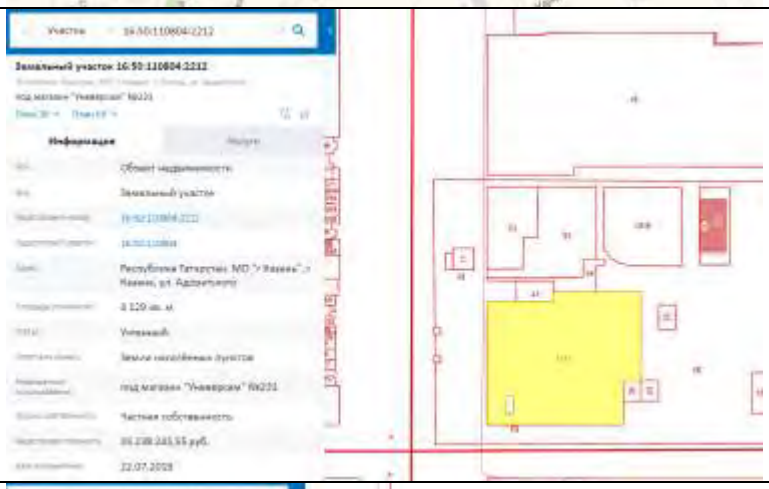
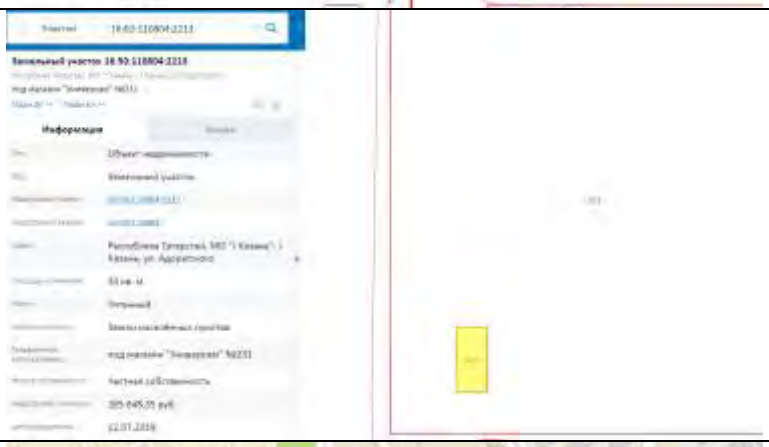
Местоположение оцениваемого имущества.

№ п.п.	Местоположение	
1	РТ, г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16	
2	РТ, г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д.108	
3	РТ, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8	

№ п.п.	Местоположение	
4	РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 73	
5	РТ, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9	
6	РТ, г Казань, ул. Оренбургский тракт	

№ п.п.	Местоположение	
7	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12	
8	РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2	
9	РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35	

№ п.п.	Местоположение	
10	РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35	
11	РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 44Б	
12	РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт	

№ п.п.	Местоположение	
13	РТ, г. Казань, ул. Н. Рахлина, д.7, к. 2	
14	РТ, г Казань, ул. Адоратского	
15	РТ, г Казань, ул. Адоратского	
16	РТ, г. Казань, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп. 1	

3. Анализ рынка Объекта оценки и его окружения

3.1. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир всё время изменяется: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают глубочайший ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания. Всё это происходит на фоне кризиса Бреттон-Вудской системы мировых денежных отношений, основанной на эмиссии доллара США, ставшей главной опорой неоколониальной гегемонии США и других стран Запада, но необеспеченной реальным экономическим ростом этих стран. Финансовое доминирование Запада сопровождается полным военных контролем (около 800 военных баз НАТО в 177 странах мира) и регулярными актами агрессии в отношении стран, заявивших о своей самостоятельности и независимости. Войны, «цветные революции», свержение национальных правительств и массовые беспорядки, организованные и финансированные странами Запада во всех частях мира: в Корее и Вьетнаме, в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Венесуэле, Белорусии и Казахстане.

С целью военного давления и сдерживания экономического развития России (а прежде - СССР), как главного геополитического и военного конкурента, Запад окружил российские границы военными базами (более 400), вводят всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против России и, используя полную зависимость всего мира от доллара, бесцеремонно нарушая международные торговоэкономические соглашения и частное право, заставляет другие страны следовать этим санкциям, направленным на полную экономическую и политическую блокаду России с целью дестабилизации российской экономики, её финансовой и политической системы. Разжигание национальной розни в странах бывшего СССР, нацистский переворот 2014 года на Украине и снабжение неонацистского режима современным оружием и наемниками подтверждают агрессивный характер глобального капитала и показывают, что Запад постоянно нуждается в дестабилизации и разжигает войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов,

ограниченность рынков сбыта, стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, необеспеченность доллара) и внутриполитических кризисов.

США фактически арестовали размещенные за рубежом российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., отключили крупнейшие российские банки от международной системы SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний, обязывают международные компании покинуть российский рынок. В этой же цепи событий – повреждение морских участков газопроводов Северный поток 1 и 2, поставляющих российский газ в Западную Европу. Такие действия окончательно подрывают отношения с Западом, компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов, подрывают доверие к США, ранее претендовавших на международное лидерство и справедливую экономическую конкуренцию.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой нефти, 45% газа и 46% угля. Россия – крупнейший поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от импорта создали и критически высокие риски для отечественной экономики, для дальнейшего социального развития страны.

Агрессивное наступление Запада по всему миру (военное, в политике и экономике) и ответные защитные меры России на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений, к изменению однополярного мироустройства. Мир окончательно сползает к длительному глобальному противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: Индия, Китай, Россия, США. При этом, хотя ещё не дошло до открытой войны между этими центрами, перспективы для разрешения этого противостояния в ближайшие годы не просматриваются. Пока не установятся новые принципы международных взаимоотношений, валютные и торговые правила, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мир и многие регионы будут испытывать большие политические и экономические изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность и полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, считаем, что Россия находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и самой перспективной страной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2022.pdf, зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика.

(в сопоставимых ценах)

№		2021г.		1 плг. 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	**131015,0**	+4,7	-0,4
2.	Инвестиции в основной капитал	**22945,4**	+7,7	+7,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		-1,2	-0,8

		2021г.	Янв-**авг** 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+5,3	+0,9
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,9	+4,6
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,1
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		
8.	- жилых помещений	+12,7	+33,3
9.	- нежилых помещений	+10,5	нет данных
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	+2,8
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	-0,8
12.	в том числе, железнодорожного транспорта (около 50%)	+3,4	+0,7
13.	Трубопроводного (около 43%)	+7,4	-2,3
14.	Автомобильного (около 6%)	+5,0	+2,2
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-4,9
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+4,0
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+2,2

			янв-**июль** 2022
18.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		
19.	- номинальная	+9,8	+12,6
20.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	-1,6

21.	Ключевая ставка ЦБР с **19.09.2022г.** составляет, %:	+8,5	+7,5
22.	Инфляция (годовая) на конец **августа 2022** года (г/г)		
23.	- производственная	+28,6	+17,7
24.	- потребительская	+6,7	+14,3

(в текущих ценах)

		2021/2020, %	На 01.**08**.2022, %
25.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+23,9
26.	Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+19,7
27.	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	5,2 % от кредиторск
28.	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+27,9
29.			
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками	**+5,5**	**+3,7**

31.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам	+23,9	+11,5
32.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+17,6
33.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,5%
34.	Доходы консолидированного бюджета		+23,6

35.	Международные резервы (ЗВР), на **30.09**.22г. **540,7** млрд. долл. США	**+8,3**	-11,6
36.	Фонд национального благосостояния на 01.**09**.22г. **11,87** трлн. руб. или **196,6** млрд. долл. США (+3,2% от ВВП)	-0,5	-15,4
37.	Государственный внешний долг, на 01.**09**.22г. **56,6** млрд. долл. США	+5,3	-3,2

Выводы и перспективы российской экономики

Коронавирусная пандемия 2020 года негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и

логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного и сельскохозяйственного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России. Вместе с тем, эти санкции как цепная реакция ударили по всей мировой экономике, прежде всего, европейской: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации стран.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

По данным Росреестра, за 1 кв. 2022 года в России заключено 941 тыс. (+15% г/г) сделок купли-продажи, в том числе - 862 тыс. (+2,3% г/г) ипотечных сделок. За январь-июнь 2022 год заключено 382,8 тыс. договоров участия в долевом строительстве (-9%).

Государственное стимулирование ипотеки, а также рост цен стройматериалов в 2021-2022 годах и рост номинальных зарплат, вызванные вбросом денег в экономику в связи с пандемией, повлекли ажиотажный спрос и экономически необоснованный рост цен на рынке жилой недвижимости. Поэтому 2021 – начало 2022 года отмечены высоким ростом спроса, количества сделок и цен на новые квартиры, индивидуальные дома и земельные участки под жильё, но уже во втором квартале года отмечено

Отставание темпов строительства от темпов ввода жилья (недостроенного ранее) в эксплуатацию по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в бизнес- и премиумклассе, ведет к существенному росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая сложившуюся негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения и малого, среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы

для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР, ДНР, Запорожской и Херсонской областей.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях массового спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок восстановится по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен будут ограничен снижением спроса на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию. Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного

отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

Источники:
1. Социально-экономическое положение России
2. https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2022.pdf,
3. http://www.cbr.ru/ http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
4. https://minfin.gov.ru/ru/perfomance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg.
5. https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/,
6. https://romir.ru/studies

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.10.2022 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

3.2. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе-августе 2022 года[2]

Производство товаров и услуг

В январе-августе 2022г. оборот организаций всех видов деятельности составил 6123,2 млрд. рублей, что на 12,1% больше показателя января-августа 2021 года.

Индекс промышленного производства в январе-августе 2022г. по сравнению с январем-августом 2021г. составил 109,3%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-августе 2022г. по сравнению с аналогичным периодом 2021г. составили: добыча полезных ископаемых - 106,0%; обрабатывающие производства - 112,1%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 99,8%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 100,3%.

В январе-августе 2022г. предприятиями (организациями) республики по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 3028,8 млрд. рублей. По сравнению с январем-августом 2021г. рост составил 23,5%.

Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча сырой нефти и природного газа – 22,3%, производство кокса и нефтепродуктов – 25,7%, производство химических веществ и химических продуктов – 13,1%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 7,8%, производство пищевых продуктов – 5,9%.

[2] *https://cesi.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_3407588.pdf*

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-августе 2022г. составил 269,7 млрд рублей, или 111,7% к уровню января-августа 2021г.

Объем работ в августе 2022г. составил 57,9 млрд рублей, что на 13,3% больше уровня августа 2021г. и на 18,4% больше июля 2022г.

За январь-август 2022г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 96,9,6 млрд рублей, или 125,0% к уровню января-августа 2021г.

Жилищное строительство

В январе-августе 2022г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 2492,6 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 131,4% к уровню января-августа 2021г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 14837 квартир общей (полезной) площадью 743,1 тыс. кв. метров.

Индивидуальное жилищное строительство

Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 12046 индивидуальных жилых домов общей площадью 1749,5 тыс. кв. метров., что составило 70,2% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 145,2 кв. метра.

Строительство объектов социально-культурной сферы

В январе-августе 2022г. в Республике Татарстан введено в эксплуатацию:

	Введено в январе-августе 2022г.	В % к январю-августу 2021г.
Дошкольные образовательные организации, мест	560	в 2,0 р.
в т.ч. в сельской местности, мест	185	-
Общеобразовательные организации, ученических мест	6256	100,9
в т.ч. в сельской местности, ученических мест	595	57,8
Больничные организации, коек	339	в 2,8 р.
Амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	60	146,3
в т.ч. в сельской местности, посещений в смену	60	146,3
Бани, мест	6	7,9
Учреждения культуры клубного типа, мест	600	в 2,0 р.
в т.ч. в сельской местности, мест	600	в 2,0 р.
Спортивные сооружения с искусственным льдом, кв.м	1456,0	77,4

	Введено в январе-августе 2022г.	В % к январю-августу 2021г.
Спортивные залы, кв. м.	800,0	19,2
Торгово-развлекательные центры, кв.м	14130,0	в 31,4 р.
Торгово-офисные центры, кв.м	1778,4	3,2
Гостиницы, мест	500	-
Театр, мест	500	-

Коммунальное строительство

В Республике Татарстан в январе-августе 2022г. введены газовые сети протяженностью 161,6 км, канализационные сети – 4,1 км, тепловые сети – 1,0 км.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январеавгусте 2022г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 189,0 млрд рублей, в сопоставимых ценах к уровню января-августа 2021г. – 118,4%.

Растениеводство

На конец августа 2022г. в хозяйствах всех категорий, по отчетным и расчетным данным, намолочено 4272,2 тыс. тонн зерна (в первоначальнооприходованном весе), накопано 145,4 тыс. тонн картофеля. С начала 2022г. собрано 129,5 тыс. тонн овощей открытого и защищенного грунта.

Средняя урожайность зерновых культур составила 36,4 центнера с одного гектара. С одного убранного гектара хозяйства собрали по 205 центнеров картофеля и 291 центнеру овощей.

Животноводство

Поголовье крупного рогатого скота на конец августа 2022г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей) насчитывало 927,9 тыс. голов (на 3,8% ниже аналогичного периода 2021г.), из него коров – 320,7 тыс. голов (на 1,6% меньше), свиней – 497,9 тыс. голов (на 2,4% меньше), овец и коз – 333,8 тыс. голов (на 2,8% меньше), птицы – 19125,6 тыс. голов (на 2,1% больше).

За январь-август 2022г. на одну корову в сельскохозяйственных организациях было надоено в среднем 4781 кг молока, что на 5,8% больше показателя соответствующего периода 2021г. Яйценоскость кур-несушек выросла на 3,4% и составила 214 штук яиц.

Транспорт

Грузовые перевозки

В январе-августе 2022г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, составил 9648,0 млн ткм (138,0% к уровню соответствующего периода 2021г.).

Пассажирские перевозки

Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-августе 2022г. составил 899,1 млн пасс-км (99,1% к уровню соответствующего периода 2021г.).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли

В январе-августе 2022г. оборот розничной торговли составил 790,5 млрд. рублей (97,5% к уровню соответствующего периода 2021г.).

Оборот розничной торговли на душу населения в январе-августе 2022г. составил 203398 рублей.

В январе-августе 2022г. оборот розничной торговли на 92,5% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в объеме оборота розничной торговли составила 7,5%.

В январе-августе 2022г. населению республики оказано платных услуг на 219,3 млрд. рублей, что на 2,5% выше аналогичного показателя января-августа 2021г. В январе-августе 2022г. в структуре объема платных услуг 80,2% приходились на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 20,5%, транспортные услуги – 18,4%, бытовые услуги – 15,4%, телекоммуникационные услуги - 9,0%, услуги системы образования – 9,6%, медицинские услуги – 7,3%

Объём коммунальных услуг населению в январе-августе 2022г. составил 45,0 млрд. рублей, или 104,1% к уровню января-августа 2021г.

Объём бытовых услуг населению в январе-августе 2022г. составил 33,8 млрд. рублей, или 108,7% к уровню января-августа 2021г.

В январе-августе 2022г, в структуре объема бытовых услуг 85,3% приходилось на долю четырех видов услуг: ремонт и строительство жилья и других построек – 34,8%, техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 36,8%, услуги парикмахерских – 8,0%, ритуальные услуги – 5,7%.

Индексы цен

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного

характера, в Республике Татарстан в августе 2022г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 99,7% (в августе 2021г. – 100,1%).

Индекс потребительских цен в январе-августе 2022г. по сравнению с январем-августом 2021г. составил 114,9%.

Индекс цен на непродовольственные товары в августе 2022г. к предыдущему месяцу составил 99,7% (в августе 2021г. – 100,1%).

Индекс тарифов на услуги в августе 2022г. относительно предыдущего месяца составил 99,9%, как и в августе 2021г.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-августе 2022г. по сравнению с январем-августом 2021г. составил 128,3%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 121,7%.

Уровень жизни

Начисленная номинальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-июле 2022г. составила 49942,6 рубля, или 117,3% по сравнению с соответствующим периодом 2021г.

Начисленная реальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-июле 2022г. составила 102,1% по сравнению с соответствующим периодом 2021г.

Рынок труда

По итогам выборочного обследования в июне - августе 2022г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2032,0 тыс. человек, или 52,1% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 1984,6 тыс. человек (97,7% рабочей силы) были заняты в экономике и 47,4 тыс. человек (2,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,7%.

На конец августа 2022г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 10,3 тыс. человек (по оценке 0,51% рабочей силы, на конец августа 2021г. – 0,86%), из них 8,0 тыс. человек получали пособие по безработице (78,3 % от общего числа зарегистрированных.

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению,

качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселений;
- 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.

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- промышленная недвижимость:
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.
- недвижимость социально-культурного назначения:
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Объект оценки относится к коммерческой недвижимости.

3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Казани: итоги I квартала 2022 года[3]

По итогам I квартала 2022 года на рынке продажи и аренды коммерческой недвижимости в г. Казани представлено более 800 объектов. Больше всего предложений приходится на аренду – 60%.

Рисунок 1. Структура заявленных предложений коммерческой недвижимости к продаже и аренде в г. Казани по итогам I квартала 2022 года

На рынке продажи коммерческой недвижимости наибольшую долю занимают ПСН (помещения свободного назначения) - 40%, на втором месте – офисная недвижимость (26%). Доля торговой и производственно-складской недвижимости составляет 21% и 13% соответственно.

Рисунок 2. Распределение заявленных предложений коммерческой недвижимости в г. Казани к продаже по итогам I квартала 2022 года

[3] *file:///C:/Users/%D0%9E%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B0%202/Downloads/analitic_fj3c74.pdf*

На рынке аренды коммерческой недвижимости по итогам I квартала 2022 года наблюдается похожая ситуация: наибольшую долю на рынке занимает недвижимость свободного назначения (37%). Далее идет офисная недвижимость (27%), после – торговая недвижимость (22%). Наименьшую долю рынка аренды коммерческой недвижимости составляют объекты производственно-складской недвижимости (14%).

Рисунок 3. Распределение заявленных предложений коммерческой недвижимости в г. Казани к аренде по итогам I квартала 2022 года

Анализ предложений по продаже и аренде коммерческой недвижимости по районам г. Казани

Город Казань включает семь административных районов:

- Авиастроительный район
- Вахитовский район
- Кировский район
- Московский район
- Ново-Савиновский район
- Приволжский район
- Советский район

Наибольшая доля всех выявленных предложений по продаже офисной недвижимости в г. Казани приходится на территории Вахитовского (42%) и Советского районов (15%). В Авиастроительном районе было обнаружено меньше всего предложений (2%).

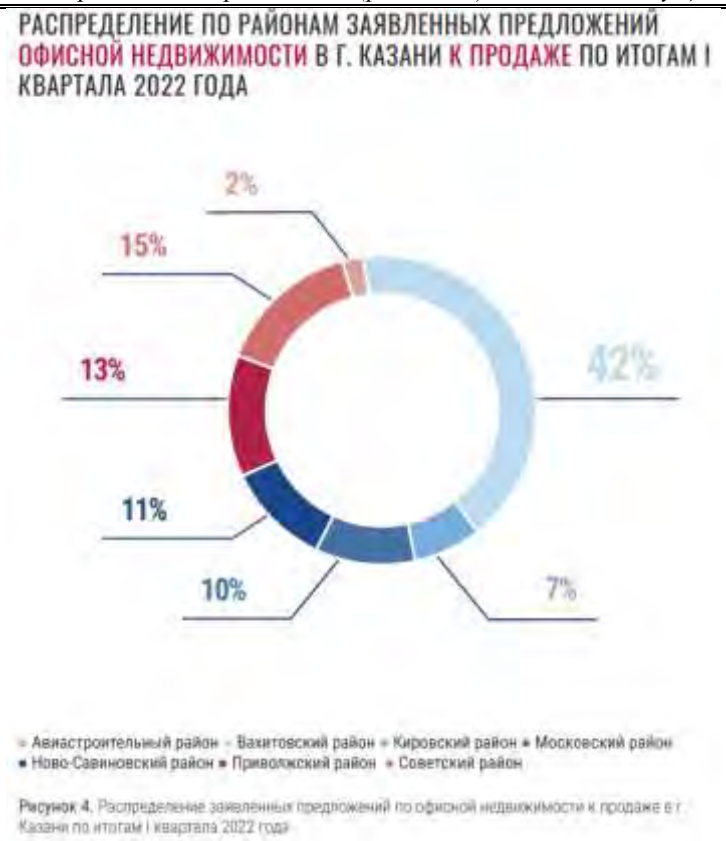


Рисунок 4. Распределение заявленных предложений по офисной недвижимости к продаже в г. Казани по итогам I квартала 2022 года

На рынке аренды объектов офисного типа ситуация, следующая: наибольшая доля предложений относится к Вахитовскому району (23%), далее примерно равные доли занимают – Кировский (14%), Московский (14%), Ново-Савиновский (13%), Приволжский (13%) и Советский районы (13%). Наименьшее количество предложений – объектов расположено в Авиастроительном районе (10%).

Рисунок 5. Распределение по районам заявленных предложений офисной недвижимости в г. Казани к аренде по итогам I квартала 2022 года

На рынке продажи торговой недвижимости большинство объектов зафиксировано в Вахитовском районе г. Казани (21%). Меньше всего предложений представлено в Авиастроительном районе (7%).

Рисунок 6. Распределение по районам заявленных предложений торговой недвижимости в г. Казани к продаже по итогам I квартала 2022 года

На рынке аренды торговой недвижимости города большинство предложений также приходится на Вахитовский район (24%) Остальные предложения распределены между другими районами. При этом меньше всего предложений обнаружено в Кировском районе (6%).

Рисунок 7. Распределение по районам заявленных предложений торговой недвижимости к аренде в г. Казани по итогам I квартала 2022 года

Преобладающая доля рынка продажи недвижимости свободного назначения (ПСН) расположена в Вахитовском районе (31%), в остальных районах доля предложений примерно одинаковая и варьируется от 11 до 13%.

Рисунок 8. Распределение по районам заявленных предложений недвижимости свободного назначения к продаже в г. Казани по итогам I квартала 2022 года

На рынке аренды недвижимости свободного назначения больше всего предложений представлено в Вахитовском районе (20%), меньше всего – в Кировском районе (10%). На остальные районы приходятся равные доли (14%).

Рисунок 9. Распределение по районам заявленных предложений недвижимости свободного назначения к аренде в г. Казани по итогам I квартала 2022 года

На рынке производственно-складской недвижимости основную долю занимают предложения по продаже объектов, расположенных в Приволжском районе (19%). Также большие доли занимают Авиастроительный, Советский, Ново-Савиновский районы (17%), меньше всего предложений в Вахитовском районе (2%).

Рисунок 10. Распределение по районам заявленных предложений производственно-складской недвижимости к продаже по итогам I квартала 2022 года в г. Казани

На рынке аренды производственно-складской недвижимости большая часть предложений представлена в Кировском (20%) и Вахитовском районах (19%). На долю Ново-Савиновского района приходится всего лишь 5% объектов производственно-складской недвижимости города.

Рисунок 11. Распределение по районам заявленных предложений производственно-складской недвижимости к аренде по итогам I квартала 2022 года в г. Казани

Средние цены предложений по продаже и аренде коммерческой недвижимости г. Казани

Самые высокие средние цены предложений на рынке коммерческой недвижимости Казани характерны для торговой недвижимости – 126 596 руб./кв. м. и помещений свободного назначения - 115 597. На порядок меньше в среднем платят за покупку недвижимости офисного типа (84 650 руб./ кв. м.). Наименьшая средняя стоимость – 39 337 руб./кв. м. – на рынке производственно-складской недвижимости.

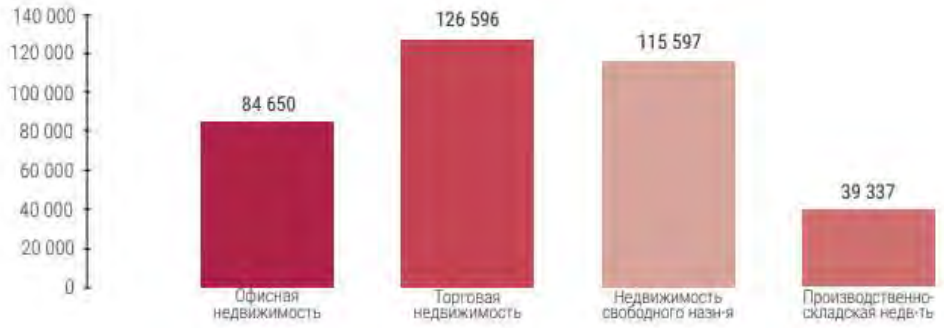


График 1.Средняя стоимость продажи коммерческой недвижимости по итогам I квартала 2022 года, руб./кв.м.

Наибольшие средние годовые ставки (12 064 руб./кв. м./год) у недвижимости торгового типа. Средние годовые ставки аренды коммерческой недвижимости офисного (8 378 руб./кв. м./год) и у помещений свободного назначения (11 246 руб./кв. м./год). Наименьшие (4 679 руб./кв. м./год) – у производственно-складской недвижимости.

Наибольшие средние годовые ставки (12 064 руб./кв. м./год) у недвижимости торгового типа. Средние годовые ставки аренды коммерческой недвижимости офисного (8 378 руб./кв. м./год) и у помещений свободного назначения (11 246 руб./кв. м./год). Наименьшие (4 679 руб./кв. м./год) – у производственно-складской недвижимости.

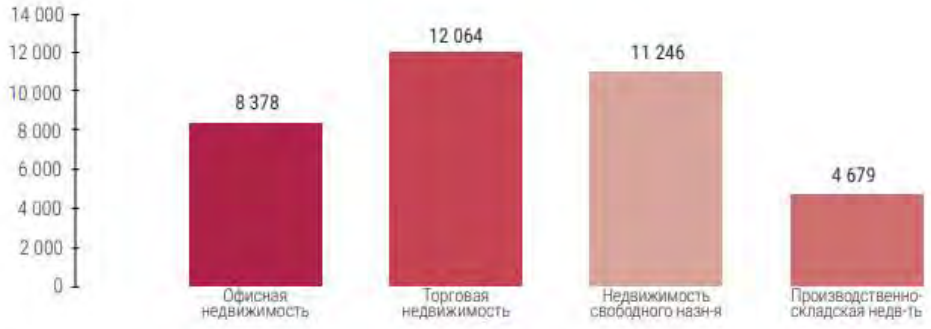


График 2. Средняя стоимость аренды коммерческой недвижимости по итогам I квартала 2022 года, руб./кв.м./год

Стоимость предложений по продаже и арендные ставки за 1 кв. м. коммерческой недвижимости по итогам I квартала 2022 г. представлена в сводной таблице ниже.

Коммерческая недвижимость						
	Продажа			Аренда		
	Минимальная стоимость, руб./м²	Средняя стоимость, руб./м²	Максимальная стоимость, руб./м²	Минимальная арендная ставка, руб./м²/год	Средняя арендная ставка, руб./м²/год	Максимальная арендная ставка, руб./ м²/год
Офисная недвижимость	50 012	84 650	129 282	5 126	8 378	13 604
Торговая недвижимость	74 781	126 596	178 992	7 699	12 064	18 099
Недвижимость свободного назначения	59 278	115 597	181 451	6 473	11 246	16 559
Производственно-складская недвижимость	25 230	39 337	53 323	2 806	4 679	6 741

Коммерческая недвижимость		
	Продажа	Аренда
Офисная недвижимость	84 650	8 378
Торговая недвижимость	126 596	12 064
Недвижимость свободного назначения	115 597	11 246
Производственно-складская недвижимость	39 337	4 679

Средние цены предложений по продаже и аренде коммерческой недвижимости г. Казани по типу недвижимости

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Наибольшая средняя цена продажи недвижимости офисного типа представлена на рынке Московского района и составляет 105 324 руб./кв. м. Самая низкая цена характерна для Кировского района – 60 238 руб./кв. м.

График 3. Средняя стоимость продажи офисной недвижимости по итогам I квартала 2022 года, руб./кв.м в г. Казани

На рынке аренды офисной недвижимости самая высокая средняя годовая арендная ставка у объектов, расположенных на территории Вахитовского района (10 145 руб./кв. м./год). Наименьшие ставки аренды у объектов, расположенных в Авиастроительном районе (5 741 руб./кв. м./год).

График 4. Средняя стоимость аренды офисной недвижимости по итогам I квартала 2022 года, руб./кв.м в г. Казани

Стоимость предложений по продаже и аренде офисной недвижимости по районам города Казани по итогам I квартала 2022 г. представлена в таблице ниже.

Офисная недвижимость		
	Продажа	Аренда
Авиастроительный район	67 251	5 741
Вахитовский район	97 184	10 145
Кировский район	60 238	7 511
Московский район	105 324	8 722
Ново-Савиновский район	91 536	9 802
Приволжский район	81 756	7 510
Советский район	89 262	9 214

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Согласно проведенному анализу рынка продажи объектов торговой недвижимости по итогам I квартала 2022 года было выявлено, что наибольшая средняя стоимость предложения по продаже представлена на территории Ново-Савиновского района – 157 313 руб./кв. м. Самые низкие цены объектов торговой недвижимости представлены в Кировском районе, и составляют 102 393 руб./ кв.м.

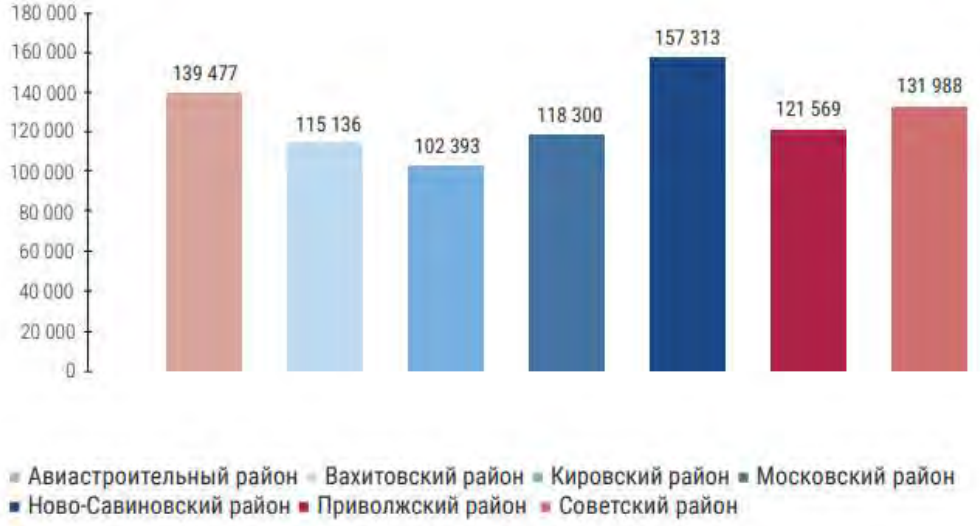


График 5. Средняя стоимость продажи торговой недвижимости по итогам I квартала 2022 года, руб./кв.м в г. Казани

На рынке аренды торговой недвижимости наибольшие ставки аренды представлены в Вахитовском районе (14 166 руб./кв. м./год), наименьшие – в Кировском районе (11 165 руб./кв. м./год).

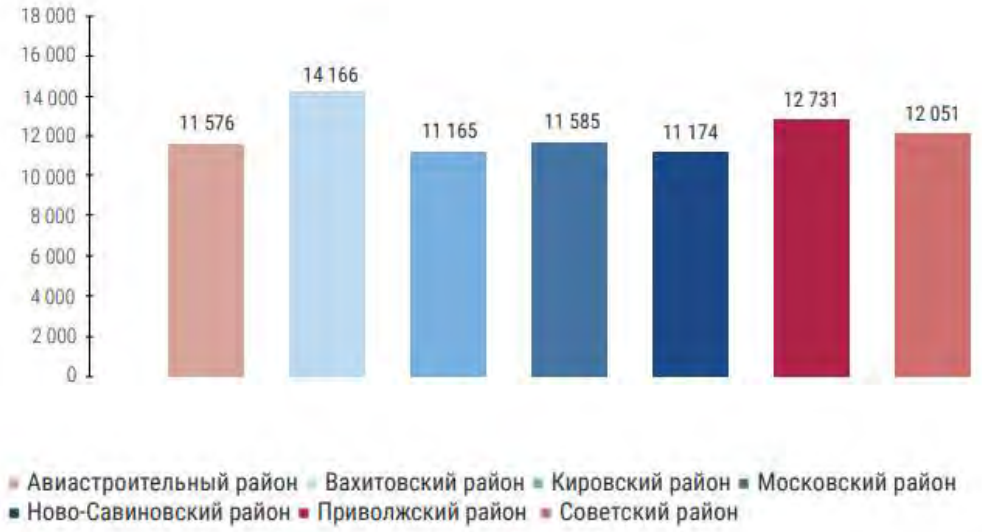


График 6. Средняя стоимость аренды торговой недвижимости по итогам I квартала 2022 года, руб./кв.м в г. Казани

Стоимость предложений по продаже и аренде торговой недвижимости города Казани по итогам I квартала 2022 г. представлена в таблице ниже.

Торговая недвижимость						
Район	Продажа			Аренда		
	Минимальная стоимость, руб./м²	Средняя стоимость, руб./м²	Максимальная стоимость, руб./м²	Минимальная арендная ставка, руб./м²/год	Средняя арендная ставка, руб./м²/год	Максимальная арендная ставка, руб./ м²/год
Авиастроительный район	84 964	139 477	189 286	6 600	11 576	15 873
Вахитовский район	68 502	115 136	200 000	6 600	14 166	26 400
Кировский район	56 657	102 393	131 148	8 028	11 165	18 072
Московский район	60 275	118 300	194 175	7 186	11 585	15 600
Ново-Савиновский район	94 653	157 313	196 721	7 119	11 174	15 152
Приволжский район	78 000	121 569	180 501	9 360	12 731	20 000
Советский район	80 417	131 988	161 111	9 000	12 051	15 598

НЕДВИЖИМОСТЬ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Согласно проведенному анализу рынка продажи объектов свободного назначения по итогам I квартала 2022 года было выявлено, что наибольшая средняя цена предложений по продаже объектов свободного назначения представлена на территории Приволжского района (138 924 руб./кв. м.), наименьшая средняя цена – в Кировском районе (74 483 руб./кв. м.).

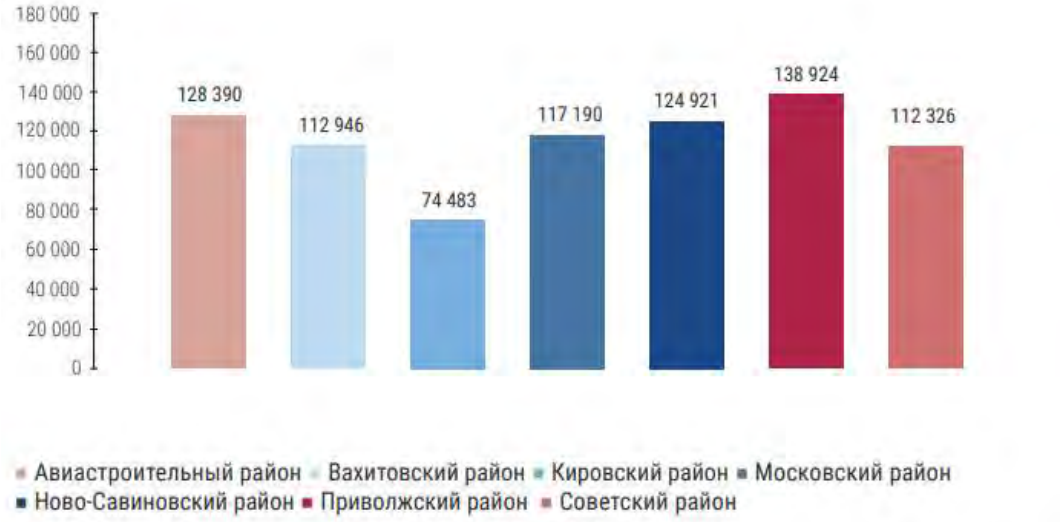


График 7. Средняя стоимость продажи недвижимости свободного назначения по итогам I квартала 2022 года, руб./кв.м в г. Казани

На рынке аренды недвижимости свободного назначения г. Казани наблюдается схожая динамика: самые высокие средние арендные ставки для объектов данного типа характерны для Вахитовского района (12 726 руб./кв. м./год), самые низкие – для Кировского района (10 073 руб./кв. м./год).

График 8. Средняя стоимость аренды недвижимости свободного назначения по итогам I квартала 2022 года, руб./кв.м в г. Казани

Данные по стоимости объектов недвижимости свободного назначения к продаже и аренде по районам города Казани по итогам I квартала 2022 г. представлена в таблице ниже.

Недвижимость свободного назначения						
Район	Продажа			Аренда		
	Минимальная стоимость, руб./м²	Средняя стоимость, руб./м²	Максимальная стоимость, руб./м²	Минимальная арендная ставка, руб./м²/год	Средняя арендная ставка, руб./м²/год	Максимальная арендная ставка, руб./ м²/год
Авиастроительный район	45 299	128 390	205 882	5 333	10 476	15 789
Вахитовский район	48 750	112 946	230 082	5 835	12 726	19 085
Кировский район	40 123	74 483	127 334	5 400	10 073	17 241
Московский район	50 000	117 190	170 000	5 854	11 217	17 400
Ново-Савиновский район	78 000	124 921	188 000	6 200	10 868	15 500
Приволжский район	80 900	138 924	194 444	7 692	11 522	15 299
Советский район	71 875	112 326	154 412	9 000	11 843	15 600

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Максимальная средняя стоимость продажи производственно-складской недвижимости наблюдается у объектов, расположенных в Московском районе (49 509 руб./кв. м.), минимальная – в Вахитовском районе (24 857 руб./кв. м.).

График 9. Средняя стоимость продажи производственно-складской недвижимости по итогам I квартала 2022 года, руб./кв.м в г. Казани

Арендные ставки производственно-складской недвижимости, следующие: наибольшие средние величины арендных ставок производственно-складской недвижимости по итогам I квартала 2022 года, наблюдаются в Кировском районе (5 359 руб./кв. м./год), наименьшие – в Вахитовском районе (3 781 руб./кв. м./год).

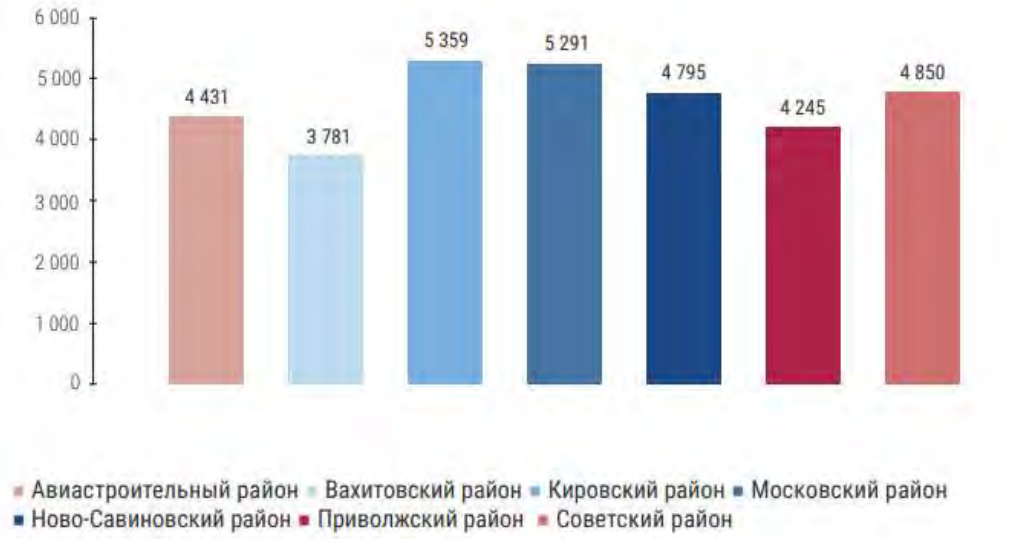


График 10. Средняя стоимость аренды производственно-складской недвижимости по итогам I квартала 2022 года, руб./кв.м в г. Казани

Стоимость предложений по продаже и арендные ставки 1 кв. м. производственно-складской недвижимости по районам города по итогам I квартала 2022 г. представлена в таблице ниже.

Производственно-складская недвижимость						
Район	Продажа			Аренда		
	Минимальная стоимость, руб./м²	Средняя стоимость, руб./м²	Максимальная стоимость, руб./м²	Минимальная арендная ставка, руб./м²/год	Средняя арендная ставка, руб./м²/год	Максимальная арендная ставка, руб./ м²/год
Авиастроительный район	14 881	34 244	50 000	2 220	4 431	6 000
Вахитовский район	24 857	24 857	24 857	2 400	3 781	6 000
Кировский район	24 329	44 564	55 000	2 640	5 359	8 400
Московский район	36 018	49 509	71 901	3 600	5 291	7 200
Ново-Савиновский район	26 204	41 236	55 352	3 382	4 795	6 200
Приволжский район	27 273	41 952	60 000	2 400	4 245	6 000
Советский район	23 048	38 997	56 154	3 000	4 850	7 385

3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

- снижение цены в процессе торгов;
- размер площади;
- этаж расположения
- уровень отделки.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях РФ метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

Рынок недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры иногда приводят к положительному результату для покупателя.

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-2020», Нижний Новгород 2020.

Таблица 4. Скидка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%

Корректировка на различие в общей площади

Поправка на площадь учитывает различия в площади здания. Анализ вторичного рынка недвижимости показал, что чем больше площадь помещений, тем меньше стоимость 1 кв. м.

Так как объект оценки и объекты аналоги имеют разную площадь, требуется введение корректировки.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади[4].

Наиболее точно (коэффициент корреляции = 0,98) эту зависимость можно описать следующим уравнением:

$$C=1857-90\times LN(П), \text{ где:}$$

С – относительная стоимость объекта, у.е./м^2;

П – общая площадь объекта, м^2.

Корректировка на этаж расположения

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-2020», Нижний Новгород 2020.

Таблица 5. Корректировка на этаж расположения

этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Поправка на уровень отделки

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-2020», Нижний Новгород 2020.

Таблица 6. Корректировка на уровень отделки

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требует косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69

[4] *Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб»;http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей в отдельных регионах России.*

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка «люкс»	1,54	1,46	1,23	1,00

3.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект

Динамика изменения рынка недвижимости в Республике Татарстан

За годовой период между проведением мониторинга цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок на начало 2021 и 2022 года эксперты НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» отмечают следующие тенденции на рынке сделок с недвижимым имуществом:

Цена реализации коммерческой недвижимости по районам г. Казани показала следующее изменение верхней границы за год:

МОНИТОРИНГ ЦЕН на коммерческую недвижимость в г. Казань (в % к 2021 году)

Наименование района г. Казани	Административные, офисные помещения, бизнес-центры	Торговые площади, пункты общественного питания	Производственно-складские помещения
Авиастроительный	10	34	1
Вахитовский	34	56	0
Кировский	12	37	0
Московский	25	58	0
Ново-Савиновский	33	25	0
Приволжский	17	47	8
Советский	34	37	12

На 10-30 процентов поднялась и нижняя граница реализации недвижимости в столице республики (за исключением производственно-складских помещений).

В муниципальных районах и городских округах рост рыночной стоимости коммерческой недвижимости наблюдался в г. г. Альметьевск (20-30%), Елабуга (16%), Лениногорск (25-30%), Менделеевск (20%), Набережные Челны (30% – торговые помещения в районах массовой жилой застройки), Пестрецы (15%), Чистополь (35%).

В г. Казань наблюдается неоднородность в динамике арендных ставок коммерческой недвижимости

МОНИТОРИНГ АРЕНДНЫХ СТАВОК коммерческой недвижимости в г. Казань (% к 2021 году)

Наименование района г. Казань	Диапазон арендных ставок		
	офисных помещений	торговых помещений	производственно-складских помещений
Авиастроительный	25	17	14
Вахитовский	0	17	0
Кировский	0	13	12
Московский	25	13	0
Ново-Савиновский	6	0	0
Приволжский	0	0	12
Советский	0	0	18

Аналогичная ситуация в городах и муниципальных районах республики. Определенный рост (15-20%) арендных ставок коммерческой недвижимости отмечен (на основании открытых данных) в г.г. Елабуга, Лаишево, Лениногорск, Менделеевск, Чистополь.

В исследуемом периоде (01.09.2021-15.02.2022) отмечается значительный рост среднерыночной стоимости жилой недвижимости. В частности, по сравнению с данными на 01.03.2021, рост средней медианной стоимости 1 кв.м. жилья (квартиры) по городам составил: Казань - 37,5%, Набережные Челны - 34,7%, Елабуга - 23%, Нижнекамск - 25,5%, Чистополь - 12,1%, Зеленодольск - 41,4%, Заинск - 5,4%, Альметьевск - 5,8%, Нурлат - 26,4%, Арск - 37,3%, Буинск - 27,3%. В ряде городов рост был не столь значителен ввиду насыщения спроса - Азнакаево - 2,26%, Бугульма - 4,7%, Бавлы - 4,5%

3.7. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
- физическая возможность: рассмотрение физически реальных способов использования.
- экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых видов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений,

разрешены любые предложения, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

На следующем (втором) этапе из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

В перечне остаются для последующего анализа функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц и дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка, а также функции, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование понижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

При анализе спроса выделяется целевой рынок под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогноз тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности – с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости, прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования – без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта). Один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наиболее эффективного использования объекта.

В соответствии с принципами НЭИ рыночную и справедливую стоимость оцениваемого имущества необходимо рассчитывать, исходя из его использования- по текущему назначению.

4. Процесс оценки

4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа по определению стоимости объекта оценки проводилась в следующей последовательности:

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

4.2. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке

4.3. Доходный подход

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

Доходный подход используется при наличии рыночной информации о доходах от объектов недвижимости. Техника расчетов доходного подхода достаточно сложна, и результаты оценки в рамках доходного подхода зависят как от состояния экономики и финансовой системы стран, системы правовых гарантий участникам рынка, так и, собственно, от состояния самого рынка.

В результате проведенного исследования, Оценщик определил, что невысокий уровень арендного дохода, при достаточно высокой стоимости помещений, приводит к тому, что доходы, получаемые от сдачи единого объекта производственно-складской недвижимости, полностью поглощаются улучшениями земельного участка (то есть приходятся на окупаемость зданий и сооружений), что приводит к получению отрицательной стоимости земельного участка в рамках доходного подхода. ***В связи с этим Оценщик пришел к выводу о невозможности использования результатов доходного подхода при определении справедливой (рыночной) стоимости земельного участка.***

4.4. Затратный подход

Согласно п. 15 ФСО -1 затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревании. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Однако земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она является результатом физико-химических процессов, возникших в космическом пространстве, следовательно, на ее появление как товара никаких

человеческих затрат не требовалось. К тому же, на основании п.20 ФСО - 4 при наличии достаточной и достоверной информации о ценах предложений, расчет осуществляется преимущественно на основании сравнительного подхода. ***В связи с вышесказанным Оценщик не использовал затратный подход для оценки земельного участка.***

4.5. Сравнительный подход

Согласно п. 15 ФСО -1 сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений о продаже прав на земельные участки, Оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода.

4.6. Методология оценки и обоснование применимости методов к оценке

В соответствии с ФСО №1, стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Ниже представлено общее описание методов, используемых при определении справедливой (рыночной) стоимости прав на земельные участки.

Рыночная стоимость права на земельный участок определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния.[5].

Рыночная стоимость права на земельный участок зависит от правомочий пользователя земельным участком, срока действия права, обременений права, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка.

Рыночная стоимость права на земельный участок зависит от ожидаемой величины, продолжительности и вероятности получения дохода от права за определенный период времени при наиболее эффективном использовании земельного участка (принцип ожидания).

Рыночная стоимость права на земельный участок определяется исходя из наиболее эффективного использования земельного участка, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося практически и финансово осуществимым, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства и в результате, которого расчетная величина стоимости права на земельный участок будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Расчетная величина стоимости права на земельный участок может выражаться отрицательной величиной (например, в случае если размер арендной платы, установленный договором аренды земельного участка, выше рыночного размера арендной платы за этот участок). В таких случаях, как правило, не является возможным отчуждение

[5] *Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков».*

объекта оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на совершении сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации.

Как правило, при оценке справедливой (рыночной) стоимости права на земельные участки используются:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации дохода;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке справедливой (рыночной) стоимости права на земельные участки, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и права на земельные участки, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков).

4.7. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельные участки;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельные участки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов), и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной справедливой (рыночной) стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.
- В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений о продаже прав на земельные участки, Оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки метода сравнения продаж.

4.8. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельные участки. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из справедливой (рыночной) и справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может

рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Оценщиком была проанализирована информация относительно предложений о продаже комплексов недвижимости. Было выявлено достаточное количество предложений, однако в объявлениях отсутствует часть информации, которая необходима для расчета справедливой (рыночной) стоимости земельного участка методом выделения. Получить недостающую информацию в данном случае не предоставляется возможным. В связи с этим оценщик принял решение об отказе использования метода выделения.

4.9. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемые земельные участки. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельные участки, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости.

Оценщиком была проанализирована информация относительно предложений о продаже комплексов недвижимости. Было выявлено достаточное количество предложений, однако в объявлениях отсутствует часть информации, которая необходима для расчета справедливой (рыночной) стоимости земельного участка методом распределения. Получить недостающую информацию в данном случае не предоставляется возможным. В связи с этим оценщик принял решение об отказе использования метода распределения.

4.10. Метод капитализации дохода

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельные участки.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Проанализировав объем и качество доступной информации, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения в рамках настоящей оценки метода капитализации дохода.

4.11. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка путем вычитания из справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости,

переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Проанализировав объем и качество доступной информации, Оценщик пришел к выводу о невозможности применения в рамках настоящей оценки метода остатка.

4.12. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемые земельные участки;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по справедивой (рыночной) стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод предполагаемого использования содержит в себе достаточно много субъективных показателей, которые могут трактоваться специалистами, в зависимости от их взгляда на проблему, по-разному. Во избежание нарушения принципов однозначности, оценщик пришел к выводу о нецелесообразности использования данного метода.

4.13. Выводы

Оценщик считает возможным и оправданным применение метода сравнительного анализа продаж для расчёта стоимости нежилых помещений и земельных участков и затратного подхода при расчете стоимости зданий.

5. Сравнительный подход

5.1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

5.2. Выбор единицы сравнения

Согласно п.22 ФСО-1 Оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

В качестве единицы сравнения был принят 1 кв.м., так как данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Этот факт также подтверждают объявления о продаже и аналитические статьи.

5.3. Расчет стоимости земельных участков

5.4. Подбор объектов аналогов для земельных участков, сопоставимых по характеристикам с объектом оценки

При оценке земельных участков методом сравнения продаж формируется информационная база ценовой информации в рамках рассматриваемого сегмента рынка.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка земельных участков аналогичных оцениваемым.

Оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей таких объектов в собственность не государственно-административными органами, а частными владельцами – юридическими или физическими лицами.

Основные критерии отбора аналогов:

- категория земель: земли населенных пунктов;
- вид права: собственность.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Таблица 7. Характеристика объектов аналогов для земельных участков

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
Объект оценки	**РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт**	**1300**				Земли населенных пунктов		
1	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н	11 000	44 000 000	Собственность	4 000,00	Земли населенных пунктов	Земельный участок промышленного назначения 1,1 Га (68м на 165м).Участок угловой, подъезд с трёх сторон. Уже завершены работы по строительству дороги.Участок рядом с заездом с Теплично-комбинатской, 300 метров от Тэцевской.Получен ГПЗУ, основные виды разрешённого использования: промышленные, производственные предприятия, склады, заправки, автосервисы, автостоянки, магазины и т.д.Коммуникации рядом с участком вдоль теплично-комбинатской.Документы на руках, готовы выходить на сделку. Продажа без посредников, мы собственники.Также есть участки 46 и 50 соток по 400 000 рублей за сотку.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11ga_promnaznacheniya_2539957803
2	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Тэцевская	5 000	19 900 000	Собственность	3 980,00	Земли населенных пунктов	ПРОДАЖА. г. Казань, ул. Тэцевская, земельный участок под строительство объектов нежилого назначения, общая пощадь 0,5 га (50 соток). Есть варианты. Участок расположен в зоне ОП. Получено ГПЗУ. Виды разрешенного использования: склады, производство, торговые и другие объекты. Все коммуникации по границе участков. ПРОДАЖА НАПРЯМУЮ ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ.Дополнительная информация по запросу, звоните!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_50sot._promnaznacheniya_2520591435
3	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Тэцевская	6 000	23 900 000	Собственность	3 983,33	Земли населенных пунктов	ПРОДАЖА. г. Казань, ул. Тэцевская, земельный участок под строительство объектов нежилого назначения, общая площадь 6000 кв.м (60 соток, 0,6 га). Есть варианты. Возможно увеличение площади участка. Участок расположен в зоне ОП (общественно производственные объекты). Получено ГПЗУ. Виды разрешенного использования: склады, производство, торговые и другие объекты. Все коммуникации по границе участков. ПРОДАЖА НАПРЯМУЮ ОТ СОБСТВЕННИКА, БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ!!!!Дополнительная информация по запросу, звоните!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_60sot._promnaznacheniya_2296268067
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
		участка, м2						
Объект оценки	**РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35**	**300**				Земли населенных пунктов		
1	РТ, г. Казань, Московский р-н, ул. Хасана Туфана	710	9 000 000	Собственность	12 676,06	Земли населенных пунктов	Продажа. Участок общей площадью 710 кв.и (7,1 сотки) в Московском районе города Казани, рядом с улицами Восстания, Гагарина, Исаева, Восход, Городская.Градостроительная зона Ж3 - зона среднеэтажной жилой застройки.Основные виды разрешенного использования:- малоэтажная и среднеэтажная жилая застройка;- бытовое обслуживание;- магазины.Условно-разрешенные виды использования:- блокироваанная жилая застройка (таунхаусы);- деловое управление (офисы);- общественное питание;- гостиничное обслуживание.Рядом расположена Гимназия N 102.Отличное место в развитом районе города. Оптимально под специализированный магазин, офисное здание, блокированные дома.Все коммуникации на границе участка.Собственность, без обременений.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot._promnaznacheniya_2360845074
2	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Теплично-Комбинатская	10 000	45 000 000	Собственность	4 500,00	Земли населенных пунктов	Участок 1 га промназначения в черте города. ПРОДАЖА. г. Казань, ул. Тэцевская, земельный участок под строительство объектов нежилого назначения, общая пощадь 1Га. Есть варианты. Участок расположен в зоне ОП. Получено ГПЗУ. Виды разрешенного использования: склады, производство, торговые и другие объекты. Все коммуникации по границе участков. ПРОДАЖА НАПРЯМУЮ ОТ СОБСТВЕННИКА. БЕЗ ПОСРЕДНИКОВ. Дополнительная информация по запросу, звоните!Звоните!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot._promnaznacheniya_2520071718
3	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н	11 000	44 000 000	Собственность	4 000,00	Земли населенных пунктов	Земельный участок промышленного назначения 1,1 Га (68м на 165м).Участок угловой, подъезд с трёх сторон. Уже завершены работы по строительству дороги.Участок рядом с заездом с Теплично-комбинатской, 300 метров от Тэцевской.Получен ГПЗУ, основные виды разрешённого использования: промышленные, производственные предприятия, склады, заправки, автосервисы, автостоянки, магазины и т.д.Коммуникации рядом с участком вдоль теплично-	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_11ga_promnaznacheniya_2539957803

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							комбинатской.Документы на руках, готовы выходить на сделку. Продажа без посредников, мы собственники.Также есть участки 46 и 50 соток по 400 000 рублей за сотку.	
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
Объект оценки	**РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт**	**4 240**				Земли населенных пунктов		
1	РТ, г. Казань, Московский р-н, ул. Хасана Туфана	710	9 000 000	Собственность	12 676,06	Земли населенных пунктов	Продажа. Участок общей площадью 710 кв.и (7,1 сотки) в Московском районе города Казани, рядом с улицами Восстания, Гагарина, Исаева, Восход, Городская.Градостроительная зона Ж3 - зона среднеэтажной жилой застройки.Основные виды разрешенного использования:- малоэтажная и среднеэтажная жилая застройка;- бытовое обслуживание;- магазины.Условно-разрешенные виды использования:- блокироваанная жилая застройка (таунхаусы);- деловое управление (офисы);- общественное питание;- гостиничное обслуживание.Рядом расположена Гимназия N 102.Отличное место в развитом районе города. Оптимально под специализированный магазин, офисное здание, блокированные дома.Все коммуникации на границе участка.Собственность, без обременений.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7sot._promnaznacheniya_2360845074
2	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Залесная	11 817	100 000 000	Собственность	8 462,38	Земли населенных пунктов	Продажа. Земельный участок коммерческого назначения, г. Казань, Кировский район, Горьковское шоссе в районе развязки с федеральной трассой М7.Участок граничит с торговым центром международной сети Леруа Мерлен - одним из крупнейших операторов по продаже строительных, отделочных материалов и товаров для дома и сада.Все коммуникации находятся в непосредственной близости от участка. Удобный заезд со стороны города.Оптимально под размещение продуктового супермаркета или другого торгового объекта.Специалисты компании «РеалИнвест» готовы оказать инвестору содействие в реализации проекта на данной площадке.Собственность, без	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_118_ga_promnaznacheniya_2264076026

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							обременений.Дополнительная информация по запросу.Звоните!	
3	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Крымская	720	8 900 000	Собственность	12 361,11	Земли населенных пунктов	г. Казань, мкр Аметьево ул. Крымская.Земельный участок под коммерцию.Площадь – 720 кв.м (7.2 сот).Размеры участка: ширина – 20 м, длина – 50 м.Виды разрешенного использования: объекты бытового обслуживания в отдельно стоящем здании.Виды разрешенного использования указаны на фото в объявлении.Территориальная зона, согласно правил землепользования и застройки г. Казани - Ж1 (зона индивидуальной и блокированной застройки). Приоритетным вариантом освоения является строительство торгово-офисного здания или объекта обслуживания населения.Документы готовы, обременений нет.Чистая продажа.Цена: 8 900 000 руб.Специалист эксперт по недвижимости Андрей Миртт.Агентство недвижимости «Мегалит».Продажа, аренда, обмен жилой (квартиры, комнаты, индивидуальный жилой дом, земельные участки, таунхаусы, коттеджи) и коммерческой недвижимости (производственное, складские, торговые, офисные объекты, общепит, земля, площадки).Профессиональные услуги агента по недвижимости в Казани.Номер объекта: #2/538080/14609	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_72sot._promnaznacheniya_2428731168
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
Объект оценки	**РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 12**	**4129 и 33**				Земли населенных пунктов		
1	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского	830	17 997 000	Собственность	21 683,13	Земли населенных пунктов	Республика Татарстан, город Казань, ул. Адоратского,Земельный участок 830 кв.м, имеется возможность изменения вида разрешенного использования.Подъездные пути имеются.Рядом ул. Амирхана, Чуйкова.В собственности, все документы готовы.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_83_sot._promnaznacheniya_2332504149
2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Габдуллы Тукая, 91	389	6 200 000	Собственность	15 938,30	Земли населенных пунктов	Удачное расположение!Участок расположен вдоль оживленной дороги, рядом остановки общественного транспорта. Кадастровый номер: 16:50:011722:12, пл. 389 кв м .Виды разрешённого использования: объекты	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot._pro

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							торговли, общественное питание, бытовое обслуживание, хранение автотранспорта.Рядом находятся Бурнаевская мечеть, офисы, жилые дома.Участок расположен перед ДК Меховщиков.	mnaznacheniya_2363326271
3	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского, 98	2 013	30 000 000	Собственность	14 903,13	Земли населенных пунктов	Продажа Земельного участка для строительства автосервиса, автомойки и т.д на ул. Адоратского 98.Площадь 2013 кв.Собственность.Электроэнергия 100 кВт.Ограждение.Асфальт до участка.Очень хорошее местоположение.По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Рафис	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_201_sot._promnaznacheniya_2490800927

5.5. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- вид передаваемых прав;
- снижение цены в процессе торгов;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения;
- категория земель;
- площадь;
- назначение;
- местоположение.

Корректировка на вид передаваемых прав

Поскольку Объекты оценки находятся на праве собственности, и отобранные Объекты-аналоги передаются в собственность корректировка на вид передаваемых прав не производилась.

Корректировка на вид передаваемых прав применялась к земельному участку общей площадью 1300 кв.м., так как он находится на праве аренды. Поскольку данный Объект оценки находится на праве аренды (срок аренды 3 года-краткосрочная аренда), а отобранные Объекты-аналоги передаются в собственность, то вводим корректировку на вид передаваемых прав.

Определение величины корректировки производилось на основании исследования, проведенные экспертами Приволжским центром методического и информационного обеспечения г. Нижний Новгород[6]

Таблица 8. Таблица экспертных характеристик рынка недвижимости

Передаваемые имущественные права			
Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к, удельной цене аналогичных участков в собственности	0,78	0,55	1,00

Корректировка по данному фактору для объектов аналогов составит **0,55**.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Корректировка на снижение цены в процессе торгов. Следует отметить, что в текущих экономических условиях РФ метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных ценах сделок не доступна оценщику по объективным причинам, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекту, выставленные на свободную продажу. При этом данные цены необходимо скорректировать на величину скидки на торг.

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, проведенных по итогам 2018 года под руководством Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород 2018.

[6] *Приволжский центр методического и информационного обеспечения. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Лейфер.Л.А.,Стерлин А.М., Нижний Новгород 2014.*

Таблица 9. Скидка на торг

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%

Поправка на уторговывание для всех аналогов принята в размере **(-10,2%)**

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору равна **0%**.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. Корректировка по данному фактору равна **0%**.

Корректировка на дату предложения

Поправка на время продажи / предложения аналогов обычно вводится на основе динамики цен для данного сегмента рынка недвижимости. Однако в данном случае за основу брались данные близкую к дате оценки. В связи с этим оценщик считает введение данной поправки нецелесообразным.

Корректировка на категорию земель

Поскольку объекты-аналоги также, как и Объект оценки –это земельные участки населенных пунктов, корректировка не производилась.

Корректировка на размер участка

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

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка[7].

Таблица 10. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (KS)

№ п/п	Площадь участка, м^2	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

[7] *Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости*

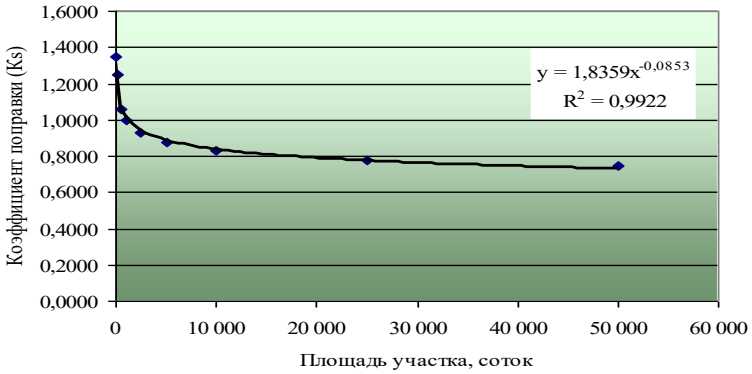


Рисунок 1. Зависимость цены на земельные участки от размера участка

Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1{,}8359 \times S^{-0{,}0853}, \text{ где:}$$

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_П = \left(\frac{K_{SOO}}{K_{SOA}} - 1 \right) \times 100\%;$$

Где: $K_П$ – размер корректировки на площадь земельного участка;

K_{SOO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

K_{SOA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога.

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 11. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 1300 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м²	1 300,0	11 000,0	5 000,0	6 000,0
Коэффициент корректировки (Ks)	0,996	0,830	0,888	0,874
Корректировка на площадь, %	-	**20,0%**	**12,2%**	**14,0%**

Таблица 12. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 300 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м²	300,0	710,0	10 000,0	11 000,0
Коэффициент корректировки (Ks)	1,129	1,049	0,837	0,830
Корректировка на площадь, %	-	**7,6%**	**34,9%**	**36,0%**

Таблица 13. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 4240 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м²	4 240,0	710,0	11 817,0	720,0
Коэффициент корректировки (Ks)	0,900	1,049	0,825	1,047

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на площадь, %	-	**-14,2%**	**9,1%**	**-14,0%**

Таблица 14. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 4129 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м^2	4 129,0	830,0	389,0	2 013,0
Коэффициент корректировки (K_S)	0,902	1,035	1,104	0,959
Корректировка на площадь, %	-	**-12,9%**	**-18,3%**	**-5,9%**

Таблица 15. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 33 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м^2	33,0	830,0	389,0	2 013,0
Коэффициент корректировки (K_S)	1,362	1,035	1,104	0,959
Корректировка на площадь, %	-	**31,6%**	**23,4%**	**42,0%**

Корректировка на назначение

Поскольку объекты-аналоги также, как и Объект оценки –это земельные участки коммерческого назначения, корректировка не производилась.

Корректировка на различие в местоположении

При развитом рынке земельных участков поправки на местоположение делаются на основе метода парных продаж, т.е. сравнением проданных земельных участков (в расчете на 1 кв.м. площади), которые отличаются друг от друга только местоположением. Другим методом внесения поправок по данному элементу сравнения является сопоставление кадастровой стоимости земельных участков, которая, как известно, зависит от двух факторов: местоположения и разрешенного использования.

В данном отчете поправка не применялась, т.к. все объекты-аналоги расположены в идентичных районах.

Расчеты справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых земельных участков в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж приведены в таблице ниже.

Таблица 16. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1300 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	1 300,0	11 000,0	5 000,0	6 000,0
Стоимость предложения, руб.		44 000 000	19 900 000	23 900 000
Стоимость предложения, руб./м^2		4 000,00	3 980,00	3 983,33
Передаваемые права на объект	Краткосрочное право аренды	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,55	0,55	0,55
Скорректированная стоимость, руб./м^2		2 200,00	2 189,00	2 190,83
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		1 975,60	1 965,72	1 967,37
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		1 975,60	1 965,72	1 967,37
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		1 975,60	1 965,72	1 967,37
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		1 975,60	1 965,72	1 967,37
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		1 975,60	1 965,72	1 967,37
Коэффициент учитывающий размер участка	0,996	0,830	0,888	0,874
Корректировка на площадь	-	**20,0%**	**12,2%**	**14,0%**
Скорректированная стоимость, руб./м^2		2 370,72	2 205,54	2 242,80
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		2 370,72	2 205,54	2 242,80
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Тэцевская	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Тэцевская
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		2 370,72	2 205,54	2 242,80
Средневзвешенное значение, руб./м^2		2 273,0		
Площадь земельного участка, м^2		1 300		
Рыночная стоимость права аренды на весь земельный участок, руб.		2 954 900		
Рыночная стоимость права аренды на весь земельный участок, округленно, руб.		**2 955 000**		

Таблица 17. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 300 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	300,0	710,0	10 000,0	11 000,0
Стоимость предложения, руб.		9 000 000	45 000 000	44 000 000
Стоимость предложения, руб./м^2		12 676,06	4 500,00	4 000,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		12 676,06	4 500,00	4 000,00
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		11 383,10	4 041,00	3 592,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		11 383,10	4 041,00	3 592,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		11 383,10	4 041,00	3 592,00
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		11 383,10	4 041,00	3 592,00
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		11 383,10	4 041,00	3 592,00
Коэффициент учитывающий размер участка	1,129	1,049	0,837	0,830
Корректировка на площадь	-	**7,6%**	**34,9%**	**36,0%**
Скорректированная стоимость, руб./м^2		12 248,22	5 451,31	4 885,12
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		12 248,22	5 451,31	4 885,12
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Магистральная, участок 35	РТ, г. Казань, Московский р-н, ул. Хасана Туфана	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Теплично-Комбинатская	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		12 248,22	5 451,31	4 885,12
Средневзвешенное значение, руб./м^2		7 528,2		
Площадь земельного участка, м^2		300		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		2 258 460		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		**2 258 000**		

Таблица 18. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 4240 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	4 240,0	710,0	11 817,0	720,0
Стоимость предложения, руб.		9 000 000	100 000 000	8 900 000
Стоимость предложения, руб./м^2		12 676,06	8 462,38	12 361,11
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		12 676,06	8 462,38	12 361,11
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		11 383,10	7 599,22	11 100,28
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		11 383,10	7 599,22	11 100,28
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		11 383,10	7 599,22	11 100,28
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		11 383,10	7 599,22	11 100,28
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		11 383,10	7 599,22	11 100,28
Коэффициент учитывающий размер участка	0,900	1,049	0,825	1,047
Корректировка на площадь	-	**-14,2%**	**9,1%**	**-14,0%**
Скорректированная стоимость, руб./м^2		9 766,70	8 290,75	9 546,24
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		9 766,70	8 290,75	9 546,24
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт	РТ, г. Казань, Московский р-н, ул. Хасана Туфана	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Залесная	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Крымская
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		9 766,70	8 290,75	9 546,24
Средневзвешенное значение, руб./м^2		9 201,2		
Площадь земельного участка, м^2		4 240		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		39 013 088		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		**39 013 000**		

Таблица 19. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 4129 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	4 129,0	830,0	389,0	2 013,0
Стоимость предложения, руб.		17 997 000	6 200 000	30 000 000
Стоимость предложения, руб./м^2		21 683,13	15 938,30	14 903,13
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		21 683,13	15 938,30	14 903,13
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		19 471,45	14 312,59	13 383,01
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		19 471,45	14 312,59	13 383,01
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		19 471,45	14 312,59	13 383,01
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		19 471,45	14 312,59	13 383,01
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		19 471,45	14 312,59	13 383,01
Коэффициент учитывающий размер участка	0,902	1,035	1,104	0,959
Корректировка на площадь	-	**-12,9%**	**-18,3%**	**-5,9%**
Скорректированная стоимость, руб./м^2		16 959,63	11 693,39	12 593,41
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		16 959,63	11 693,39	12 593,41
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 12	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Габдуллы Тукая, 91	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского, 98
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		16 959,63	11 693,39	12 593,41
Средневзвешенное значение, руб./м^2		13 748,8		
Площадь земельного участка, м^2		4 129		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		56 768 795		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		**56 769 000**		

Таблица 20. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 33 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м^2	33,0	830,0	389,0	2 013,0
Стоимость предложения, руб.		17 997 000	6 200 000	30 000 000
Стоимость предложения, руб./м^2		21 683,13	15 938,30	14 903,13
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		21 683,13	15 938,30	14 903,13
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		19 471,45	14 312,59	13 383,01
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		19 471,45	14 312,59	13 383,01
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		19 471,45	14 312,59	13 383,01
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		19 471,45	14 312,59	13 383,01
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		19 471,45	14 312,59	13 383,01
Коэффициент учитывающий размер участка	1,362	1,035	1,104	0,959
Корректировка на площадь	-	**31,6%**	**23,4%**	**42,0%**
Скорректированная стоимость, руб./м^2		25 624,43	17 661,74	19 003,87
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		25 624,43	17 661,74	19 003,87
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 12	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Габдуллы Тукая, 91	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского, 98
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м^2		25 624,43	17 661,74	19 003,87
Средневзвешенное значение, руб./м^2		20 763,3		
Площадь земельного участка, м^2		33		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		685 189		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		**685 000**		

5.6. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилых помещений

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки нежилых помещений методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка аналогичной недвижимости города Казани. Поиск объектов аналогов осуществлялся на интернет-источниках: Авито и Циан. Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Таблица 21. Характеристики Объектов-аналогов для нежилых помещений

№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м^2	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
Объект оценки	**РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1486**	**2 212,8**			**1 этаж**		-	
Объект оценки	**РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487**	**553,3**			**2 этаж**		-	
Объект аналог №1	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Мусина, 9	520,0	УСН	20 800 000	Цоколь	Помещение свободного назначения общей площадью 520 кв.м находящееся по адресу: ул. Мусина д.9.Помещение на цокольном этаже с окнами.Срок окупаемости чуть больше 8 лет!!!Помещение полностью занимают арендаторы.Арендный поток 210 тысяч в месяц.О помещении: Первая линия. Отдельный вход. Все коммуникации. Оживленный пешеходный и автомобильный трафик.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/276152715/	40 000
Объект аналог №2	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Мусина, 9	260,0	УСН	10 400 000	Цоколь	Продается помещение свободного назначения на цокольном этаже 5 этажного дома. Данный объект состоит из 6 отдельных кабинет, имеется санузел, комната приема пищи. Произведен косметический ремонт. Отличное месторасположения. Отдельный вход. Проведены все необходимые коммуникации. Очень выгодное предложение. Рядом улицы: Мусина , Ямашева ,Меридианная ,Чистопольская.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/269156877/	40 000
Объект аналог №3	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Коллективная, 27	104,6	5 800 000	4 833 333	Цоколь	Продаём помещение свободного назначения (склад, офис, магазин),107 м2 в Ново-Савиновском районе по адресу Коллективная 27. Помещение имеет отдельный вход, высота потолков 2.8м, сделан ремонт, установлена сигнализация и видео наблюдение.Вся сумма в договоре, один взрослый собственник, чистая продажа.В настоящий момент используется под склад.Рядом улицы: Восстания, Ибрагимова, Короленко, Волгоградская, Метро	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/279897405/	46 208

№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м^2	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						Яшлек.Звоните!!! Успейте купить раньше других!!.Номер в базе: 8559829.		
№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м^2		Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
Объект оценки	**РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000**	**995,3**			**1 этаж**		-	
Объект оценки	**РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001**	**117,5**			**1 этаж**		-	
Объект аналог №1	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Мусина, 9	520,0	УСН	20 800 000	Цоколь	Помещение свободного назначения общей площадью 520 кв.м находящееся по адресу: ул. Мусина д.9.Помещение на цокольном этаже с окнами.Срок окупаемости чуть больше 8 лет!!!Помещение полностью занимают арендаторы.Арендный поток 210 тысяч в месяц.О помещении: Первая линия. Отдельный вход. Все коммуникации. Оживленный пешеходный и автомобильный трафик.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/276152715/	40 000
Объект аналог №2	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Коллективная, 27	104,6	5 800 000	4 833 333	Цоколь	Продаём помещение свободного назначения (склад, офис, магазин),107 м2 в Ново-Савиновском районе по адресу Коллективная 27. Помещение имеет отдельный вход, высота потолков 2.8м, сделан ремонт, установлена сигнализация и видео наблюдение.Вся сумма в договоре, один взрослый собственник, чистая продажа.В настоящий момент используется под склад.Рядом улицы: Восстания, Ибрагимова, Короленко, Волгоградская, Метро Яшлек.Звоните!!! Успейте купить раньше других!!.Номер в базе: 8559829.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/279897405/	46 208
Объект аналог №3	РТ, г. Казань,Ново-Савиновский район, просп. Ямашева, 51б	1 645,0	УСН	90 500 000	2 этаж	Арт. 19604132.Продаётся помещение в ТЦ (2 - этаж). Самый центр Ново - Савиновского района .Общая площадь 1645 кв.м. На 99 % заполнено арендаторами.Окупаемость менее 9 лет.На первом этаже расположена 5-ка, что обеспечивает высокую посещаемость (так же небольшие отделы). В цокольном этаже Кафе и магазины. На 3 этаже расположен фитнес центр. Тц оборудован эскалаторами , имеется дебаркадер для разгрузки товара , грузовой лифт .Хорошее местоположение (Первая линия по ул. пр. Ямашева , удобная транспортная развязка ,бесплатная парковка перед зданием , места на фасаде под рекламу .Чистая продажа . Без обременений и долгов .Возможна	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/260656449/	55 015

№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м^2	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						наличная и безналичная оплата(без НДС).Рядом улицы : Мусина , Чистопольская , Амирхана , Сибгата Хакима , Чуйкова .		
№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м^2	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
Объект оценки	**РТ, г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д.108, пом.1001**	**574,1**			**1 этаж**		-	
Объект аналог №1	РТ, Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 5	237,5	18 525 000	15 437 500	1 этаж	Продам помещение свободного назначения по первой линии от дороги по Б.Урманче. -Свободная планировка-Отдельная входная группа. МОП в отделке. -Есть запасной выход со двора-Большие окна-Большой пешеходный и автомобильный трафик - По документам 1 этаж (из за разной высотности дома , со стороны 1 линии помещения располагаются на 2 этаже, но со стороны двора - это 1 этаж).	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/270448347/	65 000
Объект аналог №2	РТ, Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, 99А	51,5	4 800 000	4 000 000	Цоколь	Продается коммерческое помещение свободного назначения на улице Юлиуса Фучика. Общая площадь помещения - 51,5 кв.м. Помещение находится в цокольном этаже жилого дома. При входе есть место для наружной вывески. Характеристики: - один отдельный вход; - ремонт: пол плитка, стены под покраску; - вторая линия; - высота потолков 2,8 метров; - коммуникации: электричество, теплоснабжение - централизованные; - в помещение есть мокрая точка; - отведённая эл.мощность - 10кВт; - большой пешеходный и автомобильный трафик; - обширная транспортная развязка. Данная локация обеспечит Ваш бизнес стабильным целевым трафиком. Посещение сдается в аренду, надежные долгосрочные арендаторы. Покупая это помещение Вы фактически получаете готовый арендный бизнес.Готовы организовать показ в любое удобное время, в том числе онлайн.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_51.5_m_2_424912840	77 670
Объект аналог №3	РТ, Казань, Приволжский р-н, ул. Рихарда Зорге, 66В	310,0	24 500 000	20 416 667	2 этаж	Продается помещение свободного назначения, расположенное по адресу Зорге 66 В площадью 310 кв.м.Характеристики помещения:-качественный ремонт по проекту дизайнера;-удобная планировка;-отдельный вход, место для вывески;-стихийная парковка вдоль здания;-мебелировка;-остановки общественного транспорта, станция метро в шаговой доступности;-плотный жилой массив.Подойдет для размещения разных видов	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_310_m_2_561260806	65 860

№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м^2	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						деятельности: салон, магазин, офис, студия и др.Рядом: ТЦ Олимп, ТЦ Проспект, гимназия 19 и др.Звоните, все подробно расскажем!		
№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м^2	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
Объект оценки	**РТ, г. Казань, ж/м Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102**	**358,2**			**1 этаж**		-	
Объект аналог №1	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Мулланура Вахитова, 6	212,0	11 000 000	9 166 667	Цоколь	Продаю помещение свободного назначения по ул. Мулланура Вахитова, дом 6! Цокольный этаж! Первая линия! Общая площадь = 212 кв.м., разделена на помещения! Имеется два входа. Продается 172 квадрата.Отдельный вход, отличное расположение, удобные подъездные пути! Хорошая проходимость! Высокий автомобильный и пешеходный трафик! Доступ в помещение 24 часа! Помещение подходит под любой бизнес! Имеются арендаторы с долгосрочным договором.Большое количество парковочных мест для ваших личных автомобилей.Отличная транспортная развязка. Остановки общественного транспорта в паре минут прогулочного шага. Станция метро Козья Слобода в шаговой доступности. Рядом Декабристов Большая Крыловка 2-я Юго Западная Ибрагимова ЧистопольскаяОдин взрослый собственник.Документы готовы. Чистая продажа.ЗВОНИТЕ!.Номер в базе: 6659371.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/270004002/	43 239
Объект аналог №2	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Фрунзе, 5	96,0	6 300 000	5 250 000	Цоколь	Продаю помещение 96 кв. м. в ТЦ на цокольном этаже.ТЦ расположен на первой линии с высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Возле ТЦ просторная парковка.В помещении свой санузел.Подходит под любой вид деятельности.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/278367167/	54 688
Объект аналог №3	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Мулланура Вахитова, 6	148,8	7 400 000	6 166 667	Цоколь	Продается коммерческое помещение свободного назначенияположенного на цокольном этаже жилого дома. Общая площадь помещения 148,8 м2.В кабинетах проведен косметический ремонт, загруженность кабинетов 100%.ОБРЕМЕНЕНИЙ НЕТ, АРЕСТОВ НЕТ ,1 ВЗРОСЛЫХ СОБСТВЕННИКАВ ПОМЕЩЕНИЯХ: Проведена вентиляция, отопление ,своя входная группа.Возле объекта имеется площадка для парковки.Рассмотрю варианты обмена на дом или	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/268016568/	41 443

№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м^2	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						квартиру, с вашей или моей доплатой. РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА: город Казань, Кировский район , ул Мулланура Вахитова, 6.В шаговой доступности ТРЦ. Тандем , Ст.метро Козья Слобода и автобусная остановка. Вся инфраструктура в шаговой доступности , удобная транспортная развязка .Рядом находятся улицы: Декабристов , Чистопольская , Ибрагимова, Ямашева , Большая Крыловка.РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА: город Казань, Кировский район , ул Мулланура Вахитова, 6. В шаговой доступности ТРЦ. Тандем , Ст.метро Козья Слобода и автобусная остановка. Вся инфраструктура в шаговой доступности , удобная транспортная развязка .Рядом находятся улицы: Декабристов , Чистопольская , Ибрагимова, Ямашева , Большая Крыловка		
№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м^2	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
Объект оценки	**РТ, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324**	**90,0**			**1 этаж**		-	
Объект аналог №1	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Мулланура Вахитова, 6	212,0	11 000 000	9 166 667	Цоколь	Продаю помещение свободного назначения по ул. Мулланура Вахитова, дом 6! Цокольный этаж! Первая линия! Общая площадь = 212 кв.м., разделена на помещения! Имеется два входа. Продается 172 квадрата.Отдельный вход, отличное расположение, удобные подъездные пути! Хорошая проходимость! Высокий автомобильный и пешеходный трафик! Доступ в помещение 24 часа! Помещение подходит под любой бизнес! Имеются арендаторы с долгосрочным договором.Большое количество парковочных мест для ваших личных автомобилей.Отличная транспортная развязка. Остановки общественного транспорта в паре минут прогулочного шага. Станция метро Козья Слобода в шаговой доступности. Рядом Декабристов Большая Крыловка 2-я Юго Западная Ибрагимова ЧистопольскаяОдин взрослый собственник.Документы готовы. Чистая продажа.ЗВОНИТЕ!.Номер в базе: 6659371.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/270004002/	43 239
Объект аналог №2	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Фрунзе, 5	96,0	6 300 000	5 250 000	Цоколь	Продаю помещение 96 кв. м. в ТЦ на цокольном этаже.ТЦ расположен на первой линии с высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Возле ТЦ просторная парковка.В помещении свой санузел.Подходит под любой	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/278367167/	54 688

№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м^2	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						вид деятельности.		
Объект аналог №3	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Мулланура Вахитова, 6	148,8	7 400 000	6 166 667	Цоколь	Продается коммерческое помещение свободного назначенияраспoложенного на цокольном этаже жилого дома. Общая площадь помещения 148,8 м2.В кабинетах проведен косметический ремонт, загруженность кабинетов 100%.ОБРЕМЕНЕНИЙ НЕТ, АРЕСТОВ НЕТ ,1 ВЗРОСЛЫХ СОБСТВЕННИКАВ ПОМЕЩЕНИЯХ: Проведена вентиляция, отопление ,своя входная группа.Возле объекта имеется площадка для парковки.Рассмотрю варианты обмена на дом или квартиру, с вашей или моей доплатой. РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА: город Казань, Кировский район , ул Мулланура Вахитова, 6.В шаговой доступности ТРЦ. Тандем , Ст.метро Козья Слобода и автобусная остановка. Вся инфраструктура в шаговой доступности , удобная транспортная развязка .Рядом находятся улицы: Декабристов , Чистопольская , Ибрагимова, Ямашева , Большая Крыловка.РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА: город Казань, Кировский район , ул Мулланура Вахитова, 6. В шаговой доступности ТРЦ. Тандем , Ст.метро Козья Слобода и автобусная остановка. Вся инфраструктура в шаговой доступности , удобная транспортная развязка .Рядом находятся улицы: Декабристов , Чистопольская , Ибрагимова, Ямашева , Большая Крыловка	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/268016568/	41 443
Объект оценки	**РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7Б, корп. 2, пом. 260**	**1 530,7**			**1 этаж**		-	
Объект оценки	**РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7Б, корп. 2, пом. 262**	**199,8**			**1 этаж**		-	
Объект аналог №1	РТ, г. Казань, Приволжский, ул. Рихарда Зорге, 66В	78,4	8 490 000	7 075 000	1 этаж	Продается помещение свободного назначения, расположенное по адресу Зорге 66 В площадью 78,4 кв.м. Характеристики -качественный ремонт по проекту дизайнера; -удобная однообъемная планировка; -отдельный вход, место для вывески; -стихийная парковка вдоль здания, -мебелировка; -остановки общественного транспорта, станция метро в шаговой доступности; -плотный жилой массив.Подойдет для размещения разных видов деятельности салон, магазин, офис, студия и др. Рядом ТЦ Олимп, ТЦ Проспект, гимназия 19 и др.Объект 43056-4946.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/272694170/	90 242

№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м^2	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
Объект аналог №2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Карбышева, 60	54	4 700 000	3 916 667	1 этаж	Продается помещение свободного назначения по ул Карбышева 60. Площадь 54 кв м. Помещение сдается в аренду более года. Свежий ремонт. Вход с торца жилого дома. Рядом клиника, магазины. Район благоустроен, обжитый, густонаселенный. Хорошая инфраструктура.По всем интересующимся вопросам звоните вашему персональному менеджеру: Гульназ брокер по коммерческой недвижимости . DiGroup (ДиГрупп) недвижимость и финансы. Без комиссии!	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/278428998/	72 531
Объект аналог №3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Хусаина Мавлютова, 7/22	611,3	11 500 000	64 186 500	2 этаж	Готовый арендный бизнес, расположенный по адресу: по адресу ул.Хусаина Мавлютова, 7/22, в месте с хорошим трафиком и удобной транспортной доступностью. В хорошем состоянии.В помещении: Первая линия. Отдельный вход. Электричество. Отопление. Водоснабжение. Доступ 24 часа.Возле объекта имеется бесплатная парковка.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/274431047/	105 000
Объект оценки	**РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Натана Рахлина, д.7, корп.2**	**94,4**			**1 этаж**		-	
Объект аналог №1	РТ, г. Казань, Советский р-н, пр-т Победы, 100	96,0	8 500 000	7 083 333	Цоколь	Предлагаем Вашему Вниманию помещение свободного назначения с отдельным входом!!Общая площадь 96 кв.м.Косметический ремонт,с/у.Первая линия!Большая парковка.Два отдельных входа!Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик.Возможно повесить вывеску!1 взрослый собственник.Документы Готовы!	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_96_m_2401921038	73 785
Объект аналог №2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Галии Кайбицкой, 6А	600,0	55 000 000	45 833 333	1 этаж	В продаже помещение на первой линии с надежным арендатором "Пятерочка" (готовый прибыльный арендный бизнес) в двух этажном отдельно стоящем здании на 1-м этаже по адресу ул. Галии Кайбицкой 6а. Так же бонусом идёт Кальянная расположена на 3-м этаже. Общая площадь помещения 600 кв/м, площадь участка 6,5 сотки (участок продаётся вместе с объектом,но без второго этажа). С арендатором заключен долгосрочный договор, индексацией арендной платы,коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Окупаемость данного бизнеса менее 10 лет,так что если хотите выгодно вложить ваши накопления, данный вариант именно для Вас. Все коммуникации в полном порядке и полностью обслужены. Есть своя большая парковка. Удачное месторасположение	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/arendnyy_biznes_magazin_pyaterochka_600_m_1042839078	76 389

№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м^2	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						очень большой автомобильный и пешеходный трафик, соответственно магазин очень хорошо торгует. На все дополнительные интересующие Вас вопросы с удовольствием отвечу по телефону или при встрече. Звоните обязательно договоримся. Документы готовы,реальному покупателю возможен разумный торг.Есть вариант продажи всего здания полностью,либо 1/3 доли в данном помещении.		
Объект аналог №3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Академика Арбузова, 6А	76,0	6 500 000	5 416 667	Цоколь	Продается помещение свободного назначения на 1 линии по ул. Арбузова 6 А в цокольном этаже жилого 5 этажного дома. Площадь 76 кв.м. .Идеально подходит под общепит(кафе.пекарня),магазинчик, офисы,салоны красоты,учебный центр или иные услуги. Отдельный вход с торца жилого дома. Хороший новый ремонт. Высокий транспортный и пешеходный трафик. Описание:1 линия.Отдельный вход с торца.Цокольный этаж.Свежий хороший ремонт 2 мокрые точки: санузел(в кафеле) и раковина выведена в отдельное помещение 3 комнаты(1 большая проходная и 2 небольшие,в одной из них выведена мокрая точка и стоит раковина со смесителем) + небольшая кладовка.Сигнализация.Хорошая входная группа отделанная облицовочной плиткой.380 вт.Высота потолков 2.8.Сделана новая вентиляция.Помещение светлое.просторное.На полу кафель. Вокруг много жилых зданий. Есть места для парковки. Отличная транспортная доступность. Все остановки в шаговой доступности. Это жилой благоустроенный советский район .По всем интересующимся вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру Гульназ брокер по коммерческой недвижимости DiGroup (ДиГрупп) недвижимость и финансы. От собственника Без комиссии.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/278171328/	71 272
Объект оценки	**РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, 16, корп.1, пом. 1050**	**496,30**			**1 этаж**			
Объект аналог №1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. 1-я Азинская, 41	390,8	39 080 000	32 566 667	1 этаж	Арт. 34129640. Представляю Вашему вниманию помещение свободного назначения-390,8 кв.м на 1 этаже жилого дома в ЖК Горизонт Основные характеристики:-первый этаж-высокие потолки-предчистовая отделка-место ля размещения фасадной вывески-имеется бесплатная	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/279151336/	83 333

№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м^2	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						парковка напротив входа-индивидуальное отопление,горячее и холодное водоснабжение-2 входа.Оценить этот вариант можно при просмотре, ЗВОНИ.Номер объекта: #5/539306/15786		
Объект аналог №2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская Магистраль, 18к5	320,0	УСН	27 200 000	2 этаж	Помещение свободного назначения в новом доме на первой линии от дороги по адресу: ул. Аметьевская Магистраль, 18к5. Дом сдан!ЖК "Легенда" Общая площадь 320 кв.м. В шаговой доступности остановки общественного транспорта и станция метро Аметьево.В помещении: Электричество. Отопление. Проведено водоснабжение. Пандус. Доступ 24 часа.Есть возможность повесить вывеску. Приточно/вытяжная вентиляция.Возле объекта имеется бесплатная парковка.Общее количество машиномест 20 шт.Помещение имеет отдельный вход и большие витражные окна.Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Рядом находятся остановка общественного транспорта. Также помещение подойдет под: Торговля, Магазин, Автозапчасти, Цветочный магазин, Пивной магазин, Хозтовары, Пункт выдачи заказов, Аптека, Зоомагазин, Ломбард, Детский магазин, Офисы, Турагентство, Салон красоты,Парикмахерская,Барбершоп, Маникюрный салон, Клиника, Медцентр, Стоматология, Общепит, Кофейня, Кафе, Пекарня, Столовую, Учебный центр, Школа танцев, Детский центр, Банк.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/275398542/	85 000
Объект аналог №3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская Магистраль, 18к3	315,0	26 775 000	22 312 500	1 этаж	ОБЪЕКТ 126011 ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ПРЕДЛАГАЕТСЯ ИДЕАЛЬНОЕ МЕСТО ПОД РИТЕЙЛ! 315 КВ.М. ЧИСТОЙ ПЛОЩАДИ, ГРЯЗНАЯ 323,86 КВ.М.выгодная ИПОТЕКА 11,5%. Новый современный жилом комплекс, проходимость и самое главное проезжая часть! Соединяющие две улицы: Аметьевская магистраль - Гвардейская! Рядом метро Аметьево.Доступность разгружаться 10-тонникам, газелькам и прочей технике! - Мощность электроват: 25-30 кВт (по желанию можно увеличить)- Основной вход / Запасной выход.- 4- санузал- Венткамера- КУИ- Имеются окна (достаточно естественного света)- Потолки более 3.2 м.Способы приобретения, продажа без НДС: Наличка, ипотека.ЗВОНИТЕ, ЗАПИСЫВАЙТЕСЬ НА ПРОСМОТР! ЕСТЬ ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ АРЕНДАТОР, ЕСТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ ДАЛЬНЕЙШЕГО ЮРИДИЧЕСКОГО	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/273905713/	70 833

№ п/п	Адрес	Площадь помещения , $м^2$	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						СОПРОВОЖДЕНИЯ ПОД РИТЕЙЛ!		

5.7. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- снижение цены в процессе торгов;
- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения (продажи);
- местоположение;
- этаж расположения;
- размер площади;
- функциональное назначение;
- уровень отделки.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях РФ метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

Рынок недвижимости имеет ряд специфичных черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры иногда приводят к положительному результату для покупателя.

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-2020», Нижний Новгород 2020.

Таблица 22. Скидка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%

Корректировка на уторговывание применялась в размере -10,8%.

Объем передаваемых прав на объект

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

В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так, как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект подразумевают полное право собственности на объект недвижимости (владение, распоряжение и пользование).

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату оценки

Поправка на время продажи / предложения аналогов обычно вводится на основе динамики цен для данного сегмента рынка недвижимости. Однако в данном случае за

основу брались данные близкую к дате оценки. В связи с этим оценщик считает введение данной поправки нецелесообразным.

Корректировка на различие в местоположении

В данном отчете поправка не применялась, т.к. объект оценки и все объекты-аналоги расположены в схожих районах г. Казани, имеют развитую инфраструктуру и деловую активность.

Корректировка на этаж расположения

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-2020», Нижний Новгород 2020.

Таблица 23. Корректировка на этаж расположения

этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Корректировка на различие в общей площади

Поправка на площадь учитывает различия в площади здания. Анализ вторичного рынка недвижимости показал, что чем больше площадь помещений, тем меньше стоимость 1 кв. м.

Так как объект оценки и объекты аналоги имеют разную площадь, требуется введение корректировки.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади[8].

Наиболее точно (коэффициент корреляции = 0,98) эту зависимость можно описать следующим уравнением:

$$C=1857-90\times LN(П), \text{ где:}$$

С – относительная стоимость объекта, у.е./м^2;

П – общая площадь объекта, м^2.

Корректировка на функциональное назначение

Данная корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги являются помещениями свободного назначения.

Поправка на уровень отделки

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-2020», Нижний Новгород 2020.

Таблица 24. Корректировка на уровень отделки

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требует косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка «люкс»	1,54	1,46	1,23	1,00

[8] *Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб»;http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей в отдельных регионах России.*

Расчеты справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых нежилых помещений в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж приведен в таблице ниже.

Таблица 25. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 995,3 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м^2	995,30	520,00	104,60	1 645,00
Стоимость объекта, руб.		20 800 000	4 833 333	90 500 000
Стоимость предложения, руб./м^2		40 000	46 208	55 015
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		40 000	46 208	55 015
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		40 000	46 208	55 015
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		40 000	46 208	55 015
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		35 680	41 218	49 073
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		35 680	41 218	49 073
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Короленко, 73, пом. 1000	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Мусина, 9	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Коллективная, 27	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, просп. Ямашева, 51б
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		35 680	41 218	49 073
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	2 этаж
Корректировка		1,29	1,29	1,15
Скорректированная стоимость, руб./м^2		46 027	53 171	56 434
Расчетный коэффициент	1235,726022	1294,155407	1438,48708	1190,50539
Корректировка на различие в общей площади		-5%	-14%	4%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		43 726	45 727	58 691
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		43 726	45 727	58 691
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		43 726	45 727	58 691
Средневзвешенная стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.		49 381		
Площадь Объекта оценки, м^2		995,30		
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.		**49 149 000**		

Таблица 26. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 117,5 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м^2	117,50	520,00	104,60	1 645,00
Стоимость объекта, руб.		20 800 000	4 833 333	90 500 000
Стоимость предложения, руб./м^2		40 000	46 208	55 015
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		40 000	46 208	55 015
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		40 000	46 208	55 015
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		40 000	46 208	55 015
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		35 680	41 218	49 073
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		35 680	41 218	49 073
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Короленко, 73, пом. 1000	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Мусина, 9	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Коллективная, 27	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, просп. Ямашева, 51б
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		35 680	41 218	49 073
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	2 этаж
Корректировка		1,29	1,29	1,15
Скорректированная стоимость, руб./м^2		46 027	53 171	56 434
Расчетный коэффициент	1428,02055	1294,155407	1438,48708	1190,50539
Корректировка на различие в общей площади		10%	-1%	20%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		50 630	52 639	67 721
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		50 630	52 639	67 721
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		50 630	52 639	67 721
Средневзвешенная стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.		56 997		
Площадь Объекта оценки, м^2		117,50		
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.		**6 697 000**		

Таблица 27. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 2212,80 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м^2	2 212,80	520,00	260,00	104,60
Стоимость объекта, руб.		20 800 000	10 400 000	4 833 333
Стоимость предложения, руб./м^2		40 000	40 000	46 208
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		40 000	40 000	46 208
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		40 000	40 000	46 208
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		40 000	40 000	46 208
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		35 680	35 680	41 218
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		35 680	35 680	41 218
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 12Б, пом. 1486	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Мусина, 9	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Мусина, 9	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Коллективная, 27
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		35 680	35 680	41 218
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Корректировка		1,29	1,29	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м^2		46 027	46 027	53 171
Расчетный коэффициент	1163,8187	1294,1554	1356,5387	1438,4871
Корректировка на различие в общей площади		-10%	-14%	-19%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		41 424	39 583	43 069
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		41 424	39 583	43 069
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		41 424	39 583	43 069
Средневзвешенная стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.		41 359		
Площадь Объекта оценки, м^2		2 212,80		
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.		**91 519 000**		

Таблица 28. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 553,30 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м^2	553,30	520,00	260,00	104,60
Стоимость объекта, руб.		20 800 000	10 400 000	4 833 333
Стоимость предложения, руб./м^2		40 000	40 000	46 208
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		40 000	40 000	46 208
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		40 000	40 000	46 208
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		40 000	40 000	46 208
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		35 680	35 680	41 218
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		35 680	35 680	41 218
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 12Б, пом. 1486	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Мусина, 9	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Мусина, 9	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Коллективная, 27
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		35 680	35 680	41 218
Этаж расположения	2 этаж	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Корректировка		1,12	1,12	1,12
Скорректированная стоимость, руб./м^2		39 962	39 962	46 164
Расчетный коэффициент	1288,5690	1294,1554	1356,5387	1438,4871
Корректировка на различие в общей площади		0%	-5%	-10%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		39 962	37 964	41 548
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		39 962	37 964	41 548
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		39 962	37 964	41 548
Средневзвешенная стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.		39 825		
Площадь Объекта оценки, м^2		553,30		
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.		**22 035 000**		

Таблица 29. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 574,1 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м^2	574,10	237,50	51,50	310,00
Стоимость объекта, руб.		15 437 500	4 000 000	20 416 667
Стоимость предложения, руб./м^2		65 000	77 670	65 860
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		65 000	77 670	65 860
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		65 000	77 670	65 860
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		65 000	77 670	65 860
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		57 980	69 282	58 747
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		57 980	69 282	58 747
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д. 108, пом. 1001	РТ, Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 5	РТ, Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, 99А	РТ, Казань, Приволжский р-н, ул. Рихарда Зорге, 66В
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		57 980	69 282	58 747
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	Цоколь	2 этаж
Корректировка		1,00	1,29	1,15
Скорректированная стоимость, руб./м^2		57 980	89 374	67 559
Расчетный коэффициент	1285,247676	1364,684914	1502,257637	1340,708493
Корректировка на различие в общей площади		-6%	-14%	-4%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		54 501	76 862	64 857
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		54 501	76 862	64 857
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		54 501	76 862	64 857
Средневзвешенная стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.		65 407		
Площадь Объекта оценки, м^2		574,10		
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.		**37 550 000**		

Таблица 30. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 358,2 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м^2	358,20	212,00	96,00	148,80
Стоимость объекта, руб.		9 166 667	5 250 000	6 166 667
Стоимость предложения, руб./м^2		43 239	54 688	41 443
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		43 239	54 688	41 443
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		43 239	54 688	41 443
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		43 239	54 688	41 443
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		38 569	48 782	36 967
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		38 569	48 782	36 967
Местоположение	РТ, г. Казань, ж/м Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Мулланура Вахитова, 6	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Фрунзе, 5	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Мулланура Вахитова, 6
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		38 569	48 782	36 967
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Корректировка		1,29	1,29	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м^2		49 754	62 929	47 687
Расчетный коэффициент	1327,7018	1374,9072	1446,2087	1406,7657
Корректировка на различие в общей площади		-3%	-8%	-6%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		48 261	57 895	44 826
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		48 261	57 895	44 826
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		48 261	57 895	44 826
Средневзвешенная стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.		50 327		
Площадь Объекта оценки, м^2		358,20		
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.		**18 027 000**		

Таблица 31. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 90 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м^2	90,00	212,00	96,00	148,80
Стоимость объекта, руб.		9 166 667	5 250 000	6 166 667
Стоимость предложения, руб./м^2		43 239	54 688	41 443
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		43 239	54 688	41 443
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		43 239	54 688	41 443
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		43 239	54 688	41 443
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		38 569	48 782	36 967
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		38 569	48 782	36 967
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Мулланура Вахитова, 6	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Фрунзе, 5	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Мулланура Вахитова, 6
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		38 569	48 782	36 967
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Корректировка		1,29	1,29	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м^2		49 754	62 929	47 687
Расчетный коэффициент	1452,0171	1374,9072	1446,2087	1406,7657
Корректировка на различие в общей площади		6%	0%	3%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		52 739	62 929	49 118
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		52 739	62 929	49 118
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		52 739	62 929	49 118
Средневзвешенная стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.		54 929		
Площадь Объекта оценки, м^2		90,00		
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.		**4 944 000**		

Таблица 32. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 1530,70 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м^2	1 530,70	78,40	54,00	611,30
Стоимость объекта, руб.		7 075 000	3 916 667	64 186 500
Стоимость предложения, руб./м^2		90 242	72 531	105 000
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		90 242	72 531	105 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		90 242	72 531	105 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		90 242	72 531	105 000
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		80 496	64 698	93 660
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		80 496	64 698	93 660
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 260	РТ, г. Казань, Приволжский, ул. Рихарда Зорге, 66В	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Карбышева, 60	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Хусаина Мавлютова, 7/22
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		80 496	64 698	93 660
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м^2		80 496	64 698	120 821
Расчетный коэффициент	1196,9868	1464,4358	1497,9914	1279,5971
Корректировка на различие в общей площади		-18,3%	-20,1%	-6,5%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		65 765	51 694	112 968
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		65 765	51 694	112 968
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		65 765	51 694	112 968
Средневзвешенная стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.		76 809		
Площадь Объекта оценки, м^2		1 530,70		
Рыночная стоимость улучшения, округленно, руб.		**117 572 000**		

Таблица 33. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 199,8 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м^2	199,80	78,40	54,00	611,30
Стоимость объекта, руб.		7 075 000	3 916 667	64 186 500
Стоимость предложения, руб./м^2		90 242	72 531	105 000
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		90 242	72 531	105 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		90 242	72 531	105 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		90 242	72 531	105 000
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		80 496	64 698	93 660
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		80 496	64 698	93 660
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262	РТ, г. Казань, Приволжский, ул. Рихарда Зорге, 66В	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Карбышева, 60	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Хусаина Мавлютова, 7/22
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		80 496	64 698	93 660
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м^2		80 496	64 698	120 821
Расчетный коэффициент	1380,2415	1464,4358	1497,9914	1279,5971
Корректировка на различие в общей площади		-5,8%	-7,9%	7,9%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		75 827	59 587	130 366
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		75 827	59 587	130 366
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		75 827	59 587	130 366
Средневзвешенная стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.		88 593		
Площадь Объекта оценки, м^2		199,80		
Рыночная стоимость улучшения, округленно, руб.		**17 701 000**		

Таблица 34. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 94,4 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м^2	94,40	96,00	600,00	76,00
Стоимость объекта, руб.		7 083 333	45 833 333	5 416 667
Стоимость предложения, руб./м^2		73 785	76 389	71 272
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		73 785	76 389	71 272
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		73 785	76 389	71 272
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		73 785	76 389	71 272
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		65 816	68 139	63 575
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		65 816	68 139	63 575
Местоположение	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Натана Рахлина, д.7, корп.2	РТ, г. Казань, Советский р-н, пр-т Победы, 100	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Галии Кайбицкой, 6А	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Академика Арбузова, 6А
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		65 816	68 139	63 575
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	1 этаж	Цоколь
Корректировка		1,29	1,00	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м^2		84 903	68 139	82 012
Расчетный коэффициент	1447,7213	1446,2087	1281,2763	1467,2340
Корректировка на различие в общей площади		0%	13%	-1%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		84 903	76 997	81 192
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		84 903	76 997	81 192
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка на назначение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		84 903	76 997	81 192
Средневзвешенная стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.		81 031		
Площадь Объекта оценки, м^2		94,40		
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.		**7 649 000**		

Таблица 35. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 496,30 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м^2	496,30	390,80	320,00	315,00
Стоимость объекта, руб.		32 566 667	27 200 000	22 312 500
Стоимость предложения, руб./м^2		83 333	85 000	70 833
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		83 333	85 000	70 833
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		83 333	85 000	70 833
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		83 333	85 000	70 833
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		74 333	75 820	63 183
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		74 333	75 820	63 183
Местоположение	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, 16, корп.1, пом. 1050	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. 1-я Азинская, 41	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская Магистраль, 18к5	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская Магистраль, 18к3
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		74 333	75 820	63 183
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	1,15	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		74 333	87 193	63 183
Расчетный коэффициент	1298,3537	1319,8624	1337,8511	1339,2685
Корректировка на различие в общей площади		-2%	-3%	-3%
Скорректированная стоимость, руб./м^2		72 846	84 577	61 288
Уровень ремонта	Стандартный	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка		1,25	1,25	1,25
Скорректированная стоимость, руб./м^2		91 058	105 721	76 610
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка на назначение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м^2		91 058	105 721	76 610
Средневзвешенная стоимость 1 м^2 объекта оценки, руб.		91 130		
Площадь Объекта оценки, м^2		496,30		
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.		**45 228 000**		

5.8. Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 14 ноября 2022 г.:

Таблица 36. Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Рауиса Гареева, д.108, пом.1001, кадастровый (условный) номер: 16:50:171126:81	37 550 000	7 510 000	45 060 000
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 358,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102, кадастровый (или условный) номер: 16:50:280840:1101	18 027 000	3 605 400	21 632 400
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,3 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4389	49 149 000	9 829 800	58 978 800
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 117,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4390	6 697 000	1 339 400	8 036 400
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 90 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1052	4 944 000	988 800	5 932 800
6	Право аренды земельного участка, площадью 1300 +/- 13 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: парковка для земельного участка, занимаемого нежилым зданием (торговым объектов), адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:950	2 955 000	591 000	3 546 000
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 212,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1486, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1549	91 519 000	18 303 800	109 822 800
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 553,3 кв.м., этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1548	22 035 000	4 407 000	26 442 000

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
9	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м. (Одна тысяча пятьсот тридцать целых семьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1. Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 (Девятьсот девяносто девять целых восемьдесят сотых) кв.м., 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 (Семьдесят четыре целых пятьдесят сотых) кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 м2 (Сто восемь целых десять сотых) кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 м2 (Двадцать целых шестьдесят сотых) кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 (Двести восемьдесят шесть целых семьдесят сотых) кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 (Шесть) кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 (Семнадцать целых двадцать сотых) кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175	117 572 000	23 514 400	141 086 400
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300+/- 6,06 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Магистральная, участок 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080901:6	2 258 000	НДС не облагается	2 258 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины оптовой торговли, площадь 4240 +/- 23 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:45	39 013 000	НДС не облагается	39 013 000
12	Нежилое помещение № 2 общей площадью 199,80 кв.м. (Сто девяносто девять целых восемьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1. Комната хранения инвентаря, общей площадью 195,00 (Сто девяносто пять) кв.м.; 2. Санузел, общей площадью 4,80 (Четыре целых восемьдесят сотых) кв.м»., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262, кадастровый номер: 16:50:160502:4176	17 701 000	3 540 200	21 241 200
13	Помещение, назначение: нежилое общая площадь: 94,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, жилой комплекс Светлая Долина ул. Натана Рахлина д.7 корп.2 пом.1002 кадастровый номер: 16:16:120601:5977	7 649 000	1 529 800	9 178 800
14	Земельный участок, общей площадью 4 129+/-22 кв.м., объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2212	56 769 000	НДС не облагается	56 769 000
15	Земельный участок, общей площадью 33+/-2 кв.м. объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2213	685 000	НДС не облагается	685 000
16	Нежилое помещение №5, площадь 496,3 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г.Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп.1, пом. 1050, кадастровый номер: 16:50:060503:1309	45 228 000	9 045 600	54 273 600

6. Затратный подход

6.1. Общие положения затратного подхода

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Особенностью применения затратного подхода является понимание оценщиком различия между затратами на воспроизводство объекта и затратами на замещение.

Затраты на воспроизводство определяются издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении затрат на воспроизводство воспроизводится тот же функциональный износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Затраты на замещение определяются расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, затраты на воспроизводство выражаются издержками на воспроизводство точной копии объекта, а затраты на замещение – издержками на создание современного объекта-аналога.

Граница между затратами на воспроизводство объекта и затратами на замещение всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

В настоящем Отчете оценщики определили затраты на замещение объекта без учета износа.

При оценке недвижимости затратным подходом рекомендуется следующая последовательность действий:

- определение затрат на воспроизводство/замещение объекта без учета износа;
- определение величины накопленного износа объекта;
- определение рыночной стоимости недвижимости затратным методом как суммы стоимости участка земли и затрат на замещение объекта за минусом накопленного износа.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$РС = З_{В/З} \times (1 - И_{НАК}),$$

$$И_{\Sigma} = 1 - \left(1 - И_{физ}\right) \times \left(1 - У_{функц}\right) \times \left(1 - У_{э}\right)$$, где:

$РС$ – рыночная стоимость объекта недвижимости;

Зв./з – затраты на воспроизводство или замещение улучшений без учета износа;

$И_{физ}$ – физический износ;

$У_{функц}$ – функциональное устаревание;

$У_{э}$ –экономическое (внешнее) устаревание.

6.2. Расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) объектов недвижимости (без учета земли) без учета износа

Расчет затрат на замещение улучшений будет производиться затратным подходом.

Для определения стоимости воспроизводства и стоимости замещения объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод;
- метод расчета по цене однородного аналога.

Метод *удельных затрат на единицу площади или объема* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м^2 площади или на 1 м^3 объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть *поэлементного расчета* заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Метод расчета по цене однородного аналога заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, по полезности и функциям. Следовательно, в рамках данного метода рассчитывается стоимость воспроизводства или замещения. При подборе аналогов оценщики использовали прайс-листы компаний, занимающихся реализацией соответствующего оборудования.

Учитывая состав объектов оценки, и объем имеющейся информации, оценщики приняли решение использовать метод удельных затрат на единицу площади или объема.

6.3. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) зданий без учета износа с использованием сборников

Для определения стоимости воспроизводства и стоимости замещения объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод;

- метод расчета по цене однородного аналога.

Метод *удельных затрат на единицу площади или объема* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м^2 площади или на 1 м^3 объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть *поэлементного расчета* заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Метод расчета по цене однородного аналога заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, по полезности и функциям. Следовательно, в рамках данного метода рассчитывается стоимость воспроизводства или замещения. При подборе аналогов оценщики использовали прайс-листы компаний, занимающихся реализацией соответствующего оборудования.

Учитывая состав объектов оценки, и объем имеющейся информации, оценщики приняли решение использовать метод удельных затрат на единицу площади или объема.

В рамках метода удельных затрат на единицу объема (площади, протяженности и т.д.) в настоящем Отчете оценщики рассчитывали стоимость воспроизводства (замещения) оцениваемых объектов недвижимости с использованием справочника «Общественные Здания 2020».

Расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) зданий без учета износа и устаревания с использованием сборников укрупненных показателей стоимости строительства «Общественные Здания 2020».

Представленная в справочнике информация предназначается для использования при определении стоимости воспроизводства или замещения оцениваемых объектов в рамках затратного подхода. Данные справочники могут быть также использованы при определении стоимости строительства на ранних стадиях инвестиционного процесса.

Для определения стоимости замещения оценщиками применялись справочники «Общественные Здания 2020», информационно-методического центра КО-ИНВЕСТ, а также межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», №110, январь 2020.

В настоящем издании учтены варианты исполнения сооружений и зданий в основном для качества ECONOM (экономичный).

По отдельным объектам класс качества не указан в связи отсутствием признаков, позволяющих провести разделение по качеству.

Также имеется небольшая группа объектов, где выделены четыре качества:

ECONOM (экономичный);

STANDARD (средний);

PREMIUM (улучшенный);

DE LUXE (люкс).

Характеристики использованных материалов приводятся в описании к стоимостным показателям, в гр.4 «Особенности конструктивного решения».

При подготовке справочника использованы проектно-сметные материалы по типовым проектам складских и производственных зданий и сооружений, средние показатели затрат на привязку типовых проектов, а также результаты расчетов индексов цен в строительстве. Справочник рассчитан па специалистов в области определения стоимости строительства и оценки недвижимости. Справочник может использоваться владельцами недвижимости, инвесторами, страховыми компаниями, предприятиями, банками, органами государственного управления при решении различных задач, связанных с определением стоимости строительства и недвижимости.

Информационной основой справочника явились: справочники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, разработанные ведущими проектными институтами и утвержденные Госстроем СССР 14.07.1970г.; Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС), разработанные ведущими проектными институтами и прошедшие экспертизу в ЦНИИЭУС и согласованные с Госстроем СССР; паспорта по индивидуальным проектам промышленных зданий, разрабатывавшиеся в 80-е годы проектными институтами под руководством ЦНИИпромзданий, а также прайс-листы компаний, занимающихся изготовлением и монтажом складов ангарного типа.

По каждому из зданий аналогов содержится техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и показатели стоимости на единицу измерения. Единицей измерения может выступать 1 м^2, 1 м^3 или здание в целом. Показатели приведены на единицу измерения в целом по зданию и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);

б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России - в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);

в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;

г) усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере $П_{спр}$ от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая затраты по 8-12 главам этого расчета, непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на:

- временные здания и сооружения;
- зимние удорожания;
- земельный налог;
- другие налоги, сборы и обязательные платежи;
- затраты на проектные и изыскательские работы;
- непредвиденные работы и затраты;
- технический и авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы франко-приобъектный склад строительной площадки учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.

При определении региональных коэффициентов уровня стоимости использованы следующие методические подходы:

а) стоимость материалов в конкретных регионах Российской Федерации определена на основании обобщённых данных о стоимости материалов-представителей, представленных в государственной статистической отчетности по форме 9-КС;

б) оплата труда в строительстве в различных регионах Российской Федерации учтена на уровне, зафиксированном государственной статистикой.

В справочных показателях стоимости производственных зданий и сооружений не учтены ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства:

а) содержание временной связи;

б) затраты на первичную очистку от снега;

в) затраты на снегоборьбу;

г) затраты на ремонт и восстановление автодорог;

д) затраты па командирование работников;

е) затраты, связанные с подвижным характером работы;

ж) затраты на авиатранспорт;

з) затраты на перебазирование подрядных организаций:

и) дополнительные затраты, связанные с выполнением работ вахтовым методом;

к) затраты на оргнабор рабочих и др;

л) затраты на разминирование территории строительства в районах бывших боевых действий;

м) приведение земельных участков, предоставленных во временное пользование на период строительства, пригодное для использования в сельском, лесном, рыбном хозяйстве, или для других целей в соответствии с проектом восстановления (рекультивации) нарушенных земель;

о) возмещение собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторам земельных участков, либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными.

Предполагается, что при привязке справочных показателей к местным условиям оценщики введут специальную поправку на уровень прочих работ и затрат.

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

Последовательность оценки

Оценку с использованием справочника рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

а) подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;

б) определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;

в) подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью, иными проектными показателями);

в) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;

г) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;

д) произвести расчёты стоимости объекта

Подбор объекта-аналога

Подбор объекта-аналога рекомендуется производить следующим образом:

а) производится поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;

в) в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли рекомендуется использовать информацию о сопоставимых по конструктивным и

функциональным параметрам объектам-представителям других отраслей или объектов межотраслевого применения.

Описание выбранных объектов-аналогов приведено в таблице ниже.

Таблица 37. Описание объекта оценки

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Перекрытия	Стены	Фундамент	Год постройки	Кол-во этажей	Коммуникации	КС
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	4 860,80	23 339,00	Ж/б	Металлические трехслойные сэндвич с утеплителем	Монолитный ж/б на свайных основаниях	н/д	2	Водопровод, канализация, отопление, электроснабжение	КС-6
2	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	192,80	867,12	Ж/б	Кирпич	Ж/б	1995	1	Отопление, электроснабжение	КС-1
3	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	882,80	4 597,00	Чердачное – комбинированное ж/б из бетона кл. В15 по профнастилу	Сэндвич-панели с утеплением из минеральной ваты	Ж/б	2016	1	Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение	КС-6

Таблица 38. Описание объектов аналогов

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Общая площадь аналога, $м^2$	Строительный объем аналога, $м^3$	Ед.изм.	Код объекта	Сборник	КС	1. Справочный показатель по объектам-аналогам
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	4 860,80	23 339,00	от 8650 до 11750	от 38925 до 52875	м3	ruO3.08.000.0064	Общественные здания 2020	КС-6	9 949,30

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Общая площадь аналога, $м^2$	Строительный объем аналога, $м^3$	Ед.изм.	Код объекта	Сборник	КС	1. Справочный показатель по объектам-аналогам
2	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	192,80	867,12	-	до 10 000	м3	ruO3.03.000.0008	Общественные здания 2020	КС-1	12 723,00
3	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	882,80	4 597,00	от 8650 до 11750	от 38925 до 52875	м3	ruO3.08.000.0066	Общественные здания 2020	КС-6	14 352,60

Внесение корректировок

На основании выявленных отличий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, оценщиками рассчитывались следующие корректировки:

При расчете стоимости Универсальный магазин «Эдельвейс» были вычтены стоимости следующих составляющих:

- прочие конструкции (163,99 руб.);
- обо строительные работы. лифты (621,07 руб.);
- водоснабжение и канализация (91,2 руб.);
- слаботочные системы (62,78 руб.);
- прочие системы и спец. оборудование (244,69 руб.)

При расчете стоимости Административного здания были вычтены стоимости следующих составляющих:

- прочие конструкции (635,9 руб.);
- слаботочные системы (106,1 руб.).

При расчете стоимости Универсальный магазин «Эдельвейс» были вычтены стоимости следующих составляющих:

- прочие конструкции (164,0 руб.);
- обо строительные работы. лифты (865,4 руб.);
- слаботочные системы (100,5 руб.);
- прочие системы и спец. оборудование (319,2 руб.)

При расчете стоимости Административного здания были вычтены стоимости следующих составляющих:

- прочие конструкции (505,1 руб.);
- обо строительные работы. лифты (655,8 руб.);
- водоснабжение и канализация (91,2 руб.);
- слаботочные системы (84,2 руб.).

1. ***Поправки, выраженные в рублях на единицу измерения проектного параметра объекта здания:***

Поправка на различие в конструктивных элементах (Со)

Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания или сооружения существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (C_o) рассчитывается по формуле:

$$C_o = C_c \frac{ф_o}{ф_c}, руб/м^3 здания$$

где:

C_o и C_c – стоимость конструктивного элемента соответственно для оцениваемого или для справочного здания или сооружения;

$ф_o$ и $ф_c$ - стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

Стоимостные коэффициенты представлены в виде таблиц для различных видов конструкций и материалов, объединенных по конструктивным элементам здания (фундаменты, стены, перекрытия, кровли и т.д.), публикуемых отдельным унифицированным приложением.

В случае отсутствия в разделе удельных показателей описания конструктивного элемента в справочном здании или сооружении описание элемента принимается по таблице стоимостных коэффициентов для элемента с коэффициентом 1,00.

На отсутствие какой-либо наружной стены здания ($\Delta C_{сп}$)

Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания ($\Delta C_{ст}$), применяется тогда, когда оцениваемое здание пристроенное, может определяться по формуле:

$$\Delta C_{ст} = \alpha_{ст} \times C_{ст}, руб/м^3 здания$$

где,

$\alpha_{ст}$ – доля площади отсутствующей стены в общей площади наружных стен не пристроенного здания;

$C_{ст}$ – справочная стоимость стен, приводимая в гр. «Стены наружные с отделкой» Приложения «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий»

Расчет поправки на отсутствии части наружных стен не производился по причине того, что оцениваемые здания являются отдельно стоящими.

Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_h)

Поправка на различие в высоте этажа (ΔCh) определяется по формуле:

$$\Delta C_h = (Ц_{пер} + Ц_{пол} + 0{,}6 \times Ц_{карк}) \times \frac{h_a - h_o}{h_a}, руб/м^3 здания$$

$Ц_{пер}$, $Ц_{пол}$, $Ц_{карк}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания, соответственно, перекрытий (гр. Перекрытия и покрытия»), пола (гр. «Полы»), каркаса (гр. «Каркас»), руб./м^3;

h_o, h_a – средняя высота этажа, соответственно, оцениваемого объекта и объекта-аналога, м.

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на наличие подвалов

Поправка на наличие подвалов производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов, приводимых в разделах с показателями стоимости строительства, а также в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на наличие фонарей

Поправка на наличие фонарей производится с учетом справочных показателей, а также в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий».

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ ($\Delta C_{ос}$)

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ ($\Delta C_{ос}$) с учетом цели оценки выражается в исключении одних или добавлении других видов работ. Например, уменьшить или увеличить величину справочной стоимости здания на величину стоимости специальных видов работ или специальных конструкций, являющегося его неотъемлемой частью.

Введение данной поправки не требуется.

Поправки на фундамент

Поправки на фундамент определяются по отличиям в прочности грунтов, глубины заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 Мпа (2,5 кгс/см^2).

В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты, следует умножить на коэффициенты, приведенные в таблице ниже.

Таблица 39. Коэффициенты для пересчета показателей затрат на фундаменты в зависимости от расчетного давления

Расчетное давление на основание, МПа (кгс/см^2)	0,2 (2)	0,25 (2,5)	0,3 (3)	0,35 (3,5)	0,4 (4,5)	0,45 (4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1,2	1	0,95	0,88	0,82	0,75

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м.

При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные ниже.

Таблица 40. Коэффициенты для пересчета показателей затрат на фундаменты в зависимости от глубины заложения

Глубина заложения фундаментов, м	2	2,2	2,5	2,8	3,1	3,4
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	0,91	0,93	1	1,02	1,04	1,06

В справочных показателях затраты на фундаменты определены для условий строительства в мокрых грунтах.

При строительстве в сухих грунтах к показателям затрат на фундаменты следует применять понижающий коэффициент 0,8.

Введение данной поправки не требуется.

Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий с использованием показателей, приведенных в Приложении «Стоимостные коэффициенты по элементам зданий» (публикуется отдельно).

2. ***Поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта:***

Поправка на разницу в объеме (V, м^3) или площади (S, м^2)

Поправка на разницу в объеме (V, м^3) или площади (S, м^2) между оцениваемым зданием (V_o, S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы:

Таблица 41. Поправки на разницу в объеме и площади

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
< 0,10	1,24	< 0,25	1,25
0,29 -0,10	1,22	0,49 -0,25	1,2
0,49 -0,30	1,2	0,86 -0,50	1,1
0,71 -0,50	1,16	0,85- 1,15	1
0,70- 1,30	1	1,16 - 1,50	0,95
1,31 -2,00	0,87	> 1,50	0,93
> 2,00	0,86	-	-

Таблица 42. Поправки на разницу в объеме и площади

№ п.п.	Наименование	Строительный объем/ площадь объекта оценки	Строительный объем/ площадь объекта аналогов	Разница	Ед.изм.	**Размер корректировки**
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	23 339,00	от 38925 до 52875	0,60	м ^{3}	1,16
2	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	867,12	до 10 000	0,09	м ^{3}	1,24

№ п.п.	Наименование	Строительный объем/ площадь объекта оценки	Строительный объем/ площадь объекта аналогов	Разница	Ед.изм.	**Размер корректировки**
3	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	4 597,00	от 38925 до 52875	0,12	м ^{3}	1,22

Регионально-климатическая поправка

Регионально-климатическая поправка определяется с помощью раздела 6.1 справочника «Общественные Здания 2020».

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($К_{сейсм}$)

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности ($К_{сейсм}$) вводится в случае, когда оцениваемое сооружение/здание располагаются в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

$$K_{сейсм} = \frac{\alpha_i}{\alpha_c}, \text{ где:}$$

α_c, α_i – коэффициенты уровня стоимости здания, соответственно, при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов) и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта.

Таблица 43. Коэффициент, учитывающий сейсмичность

Сейсмичность в баллах	а
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Таблица и карты общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-97 приводится в разделе 6.2 справочника «Общественные Здания 2020».

Введение данной поправки не требуется. Значение поправки принимается равное 1,00.

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли ($К_{пз}$)

Корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли ($К_{пз}$) вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Этот коэффициент определяется:

$$K_{пз} = \frac{П_о}{П_{спр}}$$

где,

$П_о$ – сложившееся в районе расположения оцениваемого здания соотношение между полной сметной стоимостью строительства здания по всем 12 главам сводного сметного расчета плюс непредвиденные работы и затраты к стоимости по локальным сметным расчетам, включающим в себя прямые затраты на выполнение работ, накладные расходы и сметную прибыль справочника «Общественные Здания 2020».

$П_{спр}$ – охарактеризованное выше соотношение, учтенное в справочниках оценщика КО-Инвест составляет 1,15.

Учтенная в справочных показателях усредненная величина доначислений $П_{спр}$, учитывающая затраты 8-12 глав сводного расчета стоимости, составляет 15 % от суммы

прямых затрат, накладных расходов и прибыли в строительстве по главам 1-7 сводного расчета стоимости.

Поправка на региональное различие в уровне цен ($К_{терр-эк}$)

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости сооружений/зданий в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства здания в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту.

Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент ($К_{терр-эк}$) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$К_{терр-эк} = К_{рег-эк} \times К_{зонг-эк}$$

где,

$К_{рег-эк}$ – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области, приведенный в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве»;

$К_{зонг-эк}$ – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе, определяемый оценщиком самостоятельно, при наличии соответствующих данных.

Коэффициент $К_{рег-эк}$ определяется на основании регионально-экономических коэффициентов, представленных в разделе 8.2. справочника №110, определенных для КС. Величина данного коэффициента для Республики Татарстан равна: для КС-1 равна 0,852, для КС-6 равна 0,833.

Коэффициент $К_{зонг-эк}$ принимается равный 1,00.

Поправка на изменение цен после издания справочника

Стоимость строительства объекта-аналога в справочнике «Общественные Здания 2020» указана в ценах на 01.01.2020 г.

Индекс пересчета стоимости строительства на дату определения стоимости определяется по данным компании «Ко-Инвест» на основании средних региональных индексов изменения цен на строительно-монтажные работы.

Таблица 44. Расчет поправки на изменение цен после издания справочника

Период	Расчетное значение
Январь 2020 года	125,330
Дата оценки	128,613
Индекс Январь 2020 г. к дате оценки	**1,026**

Поправка по учету прибыли девелопера

Так как оцениваемым зданиям присуща экономическое устаревание (см. Раздел 3.3.4 данного отчета об оценке) определение поправки по учету прибыли девелопера не производилось.

Значение данной поправки принято равное 1,00.

Расчет общих корректирующих коэффициентов по второй группе поправок представлен в таблице ниже.

Таблица 45. Расчет общих корректирующих коэффициентов по второй группе поправок

№ п.п.	Наименование	3. вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов									Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)
		на различие в объёме здания	на различие в климате	на сейсмичн ость	на региональн ое различие в уровне цен	на зональное различие в уровне цен	на величину прочих и непредвиде нных затрат	на изменение цен после издания справочника	по учёту налога на добавленную стоимость	по учёту прибыли девелопе ра	
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	1,16	1	1	0,833	1	1	1,026	1	1	0,991
2	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	1,24	1	1	0,852	1	1	1,026	1	1	1,084
3	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	1,22	1	1	0,833	1	1	1,026	1	1	1,043

При оценке затратным подходом стоимость замещения определяется по формуле:

$$C_{В/З} = \left(C_{БАЗ} + S_{DC}\right) \times K \times N,$$

где:

$C_{В/З}$ – стоимость замещения здания без учета износа;

$C_{БАЗ}$ – справочный показатель стоимости на единицу измерения здания (01.01.2020 г.);

S_{DC} – итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб. на 1 м^3 здания;
K – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;
N – количество единиц измерения в здании (строительный объем, площадь и пр.);

Итоговый расчет затрат на воспроизводство (замещение) здания без учета износа и устаревания с использованием сборников укрупненных показателей стоимости строительства приведен в таблице ниже.

Таблица 46. Расчет стоимости замещения без учета износа и устаревания

№ п.п.	Наименование	Строительный объем, площадь	Ед. изм.	Справочный показатель по объектам-аналогам	Первая группа поправок	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объектам-аналогам, руб.	Стоимость воспроизводства /замещения, руб.
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	23 339,00	м3	9 949,30	-1 092,53	0,991	8 777,06	204 847 803
2	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	867,12	м3	12 723,00	-742,00	1,084	12 987,40	11 261 634
3	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	4 597,00	м3	14 352,60	-1 449,10	1,043	13 458,35	61 868 035

6.4. Расчет всех видов износа и устаревания

Физический износ

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств (таких, как прочность, надежность, устойчивость и др.) объекта недвижимости (его отдельных конструктивных элементов) под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Влиянию физического износа подвержены все без исключения объекты недвижимого имущества.

В практике оценки имущества предприятия применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- метод срока жизни;
- стоимостной метод;
- эвристический метод.

В рамках *нормативного метода* используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка. Как правило, метод используется для зданий, сооружений и передаточных устройств, осмотр которых оценщик проводит самостоятельно.

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста[9] и срока экономической жизни[10] объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

В основе *стоимостного метода* лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения отдельных конструкций, элементов или здания в целом, и их стоимости воспроизводства (замещения) без износа. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

Эвристический метод предполагает привлечение экспертов для оценки технического состояния объекта оценки и определение степени его физического износа. Но субъективный характер такой оценки снижает ценность ее результатов.

Принимая во внимание способ расчета стоимости замещения улучшений без учета износа, используемый в расчетах, очевидно, что наиболее целесообразно использовать для определения физического износа нормативный метод.

Согласно выбранному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

$$ФИ = \frac{\sum_{i=1}^{n} ФИ_i \times d_i}{d}$$, где:

ФИ – физический износ объекта, %;

$ФИ_i$ – физический износ i-ого конструктивного элемента, %;

d_i – удельный вес i-ого конструктивного элемента в стоимости замещения объекта, %;

d – суммарный удельный вес конструктивных элементов, %.

Физический износ отдельных конструкций определялся путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

---

[9] *Эффективный возраст – возраст, определяемый на основе фактического (хронологического) возраста объекта с учетом его технического состояния и сложившихся на дату определения стоимости экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.*

[10] *Срок экономической жизни – период времени эксплуатации, в течение которого объект приносит доход владельцу; в этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.*

- Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446;
- Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;
- Материалы Международного оценочного консорциума (МОК-Информ) по вопросам оценки физического износа зданий и сооружений, http://www.sdrt.ru/analitica.htm.

По конструктивным элементам, которые не были доступны для непосредственного осмотра, износ определялся косвенными способами. При этом учитывались такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объекта в целом.

Определенное представление о соотношение технического состояния объекта и величины физического износа дает следующая таблица.

Таблица 47. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом[11]

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.	Полы и потолки ровные, горизонтальные, трещины в покрытиях и отделке отсутствуют.
21-40	Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.	Полы и потолки ровные, на потолках возможные волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием.
41-60	Имеется много следов ремонта трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривления горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число поврежденных ступеней.
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость. Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями.
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусьях. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена.

Удельный вес каждого конструктивного элемента определялся согласно данным сборников удельных расценок по таблицам, соответствующим выбранному объекту-аналогу. Если при расчете стоимости замещения объекта без износа вводилась поправка на наличие (отсутствие) дополнительных улучшений, удельные веса из сборника пересчитывались для состава и структуры элементов, характерных для оцениваемого объекта.

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном

[11] *Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.*

обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т. д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональное устаревание может быть устранимое и неустранимое.

К устранимому функциональному устареванию можно отнести восстановление встроенных шкафов, водяных и газовых счетчиков, сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли устаревание устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональное устаревание устранимое. Величина устранимого устаревания определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному устареванию относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида устаревания рассчитывают, как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

Функциональный износ составляет 0%

Экономическое (внешнее) устаревание

Экономическое устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Экономический износ составляет 0%

Расчет накопленного износа

Величина накопленного износа рассчитывается по формуле:

$$И_{\Sigma} = 1 - \left(1 - И_{физ}\right) \times \left(1 - У_{функц}\right) \times \left(1 - У_{э}\right)$$, где:

$И_{\Sigma}$ - накопленный износ;

$И_{физ}$ – физический износ;

$У_{функц}$ – функциональное устаревание;

$У_{э}$ –экономическое (внешнее) устаревание.

Таблица 48 Расчет физического износа

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)	Функциональный износ	Экономический (внешний) износ	Совокупный износ
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	23%	0%	0%	23%
2	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	3%	0%	0%	3%
3	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	18%	0%	0%	18%

6.5. Выводы по применению затратного подхода

Определение справедливой (рыночной) стоимости объекта недвижимости осуществляется с использованием основной формулы затратного подхода, представленной выше.

Справедливая (рыночная) стоимость объектов недвижимости, по состоянию на 14 ноября 2022 года представлена ниже.

Таблица 49 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

№ п.п.	Наименование	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.	Совокупный износ	Справедливая (рыночная стоимость), руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	204 847 803	23%	157 732 808	157 733 000
2	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	11 261 634	3%	10 923 785	10 924 000
3	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	61 868 035	18%	50 731 789	50 732 000

7. Итоговое заключение

7.1. Сертификат качества

Подписавший данное заключение Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- использованные факты, относящиеся к Объекту оценки, являются, насколько известно Оценщику, верными и правильными, и полностью основываются на информации Заказчика;
- содержащиеся в заключении анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего заключения;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в заключении;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий Отчет, за исключением случаев, специально оговоренных в Отчете.

Оценка была проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; .; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 50. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Профессиональная деятельность Оценщика застрахована.

7.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов оценщик пришли к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой имущество, по состоянию на 14 ноября 2022 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	157 733 000	31 546 600	189 279 600
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Рауиса Гареева, д.108, пом.1001, кадастровый (условный) номер: 16:50:171126:81	37 550 000	7 510 000	45 060 000
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 358,2 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102, кадастровый (или условный) номер: 16:50:280840:1101	18 027 000	3 605 400	21 632 400
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,3 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4389	49 149 000	9 829 800	58 978 800
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 117,5 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4390	6 697 000	1 339 400	8 036 400
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 90 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1052	4 944 000	988 800	5 932 800
7	Право аренды земельного участка, площадью 1300 +/- 13 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: парковка для земельного участка, занимаемого нежилым зданием (торговым объектов), адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:950	2 955 000	591 000	3 546 000
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 212,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1486, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1549	91 519 000	18 303 800	109 822 800

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 553,3 кв.м., этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1548	22 035 000	4 407 000	26 442 000
10	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м. (Одна тысяча пятьсот тридцать целых семьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1. Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 (Девятьсот девяносто девять целых восемьдесят сотых) кв.м., 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 (Семьдесят четыре целых пятьдесят сотых) кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 м2 (Сто восемь целых десять сотых) кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 м2 (Двадцать целых шестьдесят сотых) кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 (Двести восемьдесят шесть целых семьдесят сотых) кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 (Шесть) кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 (Семнадцать целых двадцать сотых) кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175	117 572 000	23 514 400	141 086 400
11	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	10 924 000	2 184 800	13 108 800
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300+/- 6,06 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Магистральная, участок 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080901:6	2 258 000	НДС не облагается	2 258 000
13	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	50 732 000	10 146 400	60 878 400
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины оптовой торговли, площадь 4240 +/- 23 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:45	39 013 000	НДС не облагается	39 013 000
15	Нежилое помещение № 2 общей площадью 199,80 кв.м. (Сто девяносто девять целых восемьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1. Комната хранения инвентаря, общей площадью 195,00 (Сто девяносто пять) кв.м.; 2. Санузел, общей площадью 4,80 (Четыре целых восемьдесят сотых) кв.м»., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262, кадастровый номер: 16:50:160502:4176	17 701 000	3 540 200	21 241 200
16	Помещение, назначение: нежилое общая площадь: 94,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, жилой комплекс Светлая Долина ул. Натана Рахлина д.7 корп.2 пом.1002 кадастровый номер: 16:16:120601:5977	7 649 000	1 529 800	9 178 800
17	Земельный участок, общей площадью 4 129+/-22 кв.м., объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12,	56 769 000	НДС не облагается	56 769 000

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
	кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2212			
18	Земельный участок, общей площадью 33+/-2 кв.м. объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2213	685 000	НДС не облагается	685 000
19	Нежилое помещение №5, площадь 496,3 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г.Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп.1, пом. 1050, кадастровый номер: 16:50:060503:1309	45 228 000	9 045 600	54 273 600
	ИТОГО	**739 140 000**	**128 083 000**	**867 223 000**

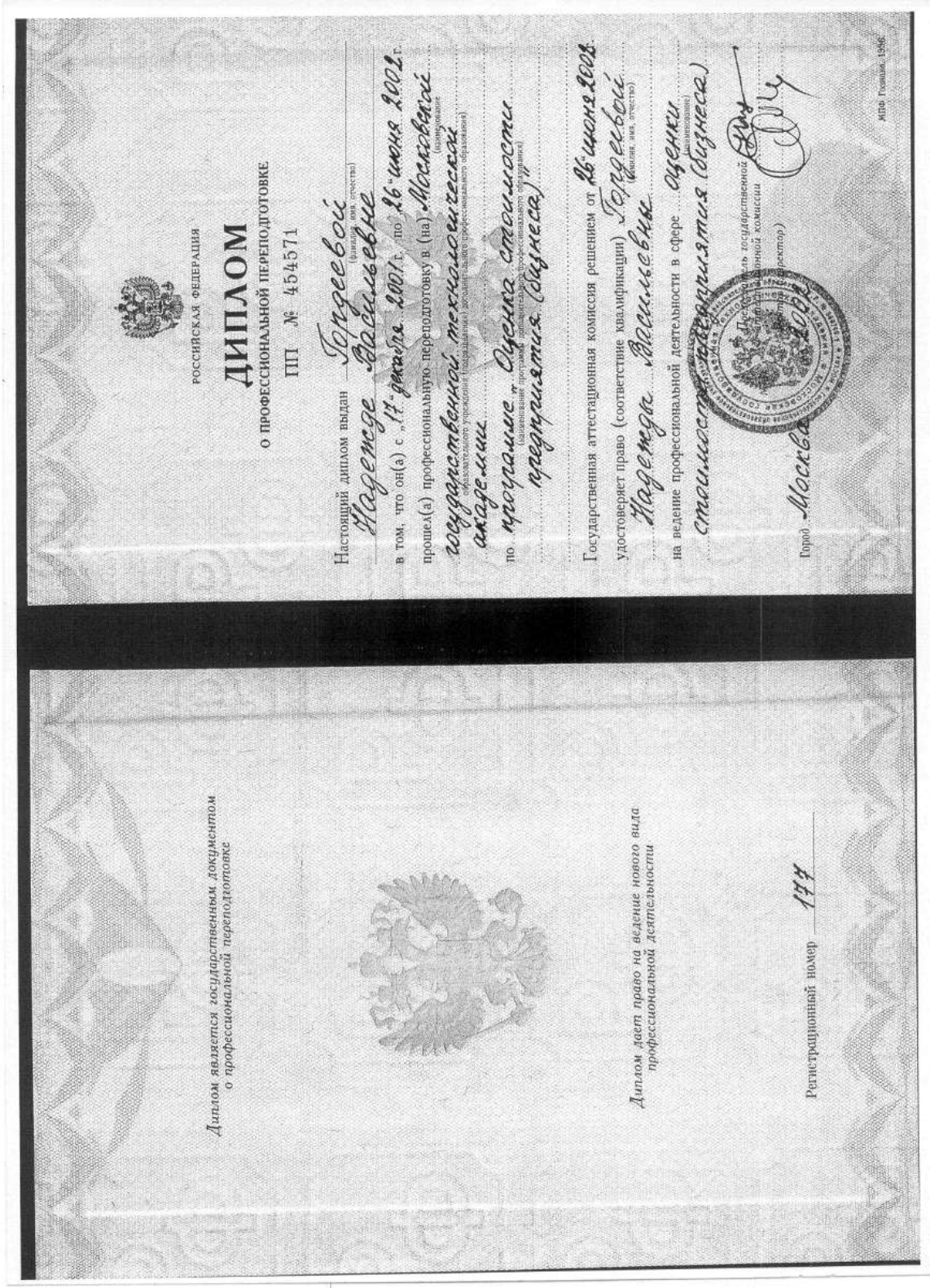
739 140 000 рублей (без НДС)
(Семьсот тридцать девять миллионов сто сорок тысяч) руб.
или
867 223 000 рублей (с НДС)
(Восемьсот шестьдесят семь миллионов двести двадцать три тысячи) руб.

Оценщик: **Н.В. Гордеева**

14 ноября 2022 г.

8. Приложения

8.1. Документы Оценщика



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП № 454571

Настоящий диплом выдан Гордеевой Надежде Васильевне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „17" октября 2001 г. по „26" июня 2001 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) государственной технологической академии (наименование образовательного учреждения (подразделения), документ, подтверждающий профессиональное образование)

по программе Оценка стоимости предприятия (бизнеса) (наименование программы, профессиональная переподготовка, профессиональная переподготовка)

Государственная аттестационная комиссия решением от 26 июня 2001 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Гордеевой Надежде Васильевне (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии (ректор)

Город Москва 2001 г.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 177

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 2461

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Гордеевой Надежде Васильевне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „31" марта 2008 г. по „15" апреля 2008 г.
повышал(а) свою квалификацию в (на) Московском государственном университете технологий и управления
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
по программе: „Оценочная деятельность"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 104 часов
(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в нет
(наименование предприятия, учреждения)

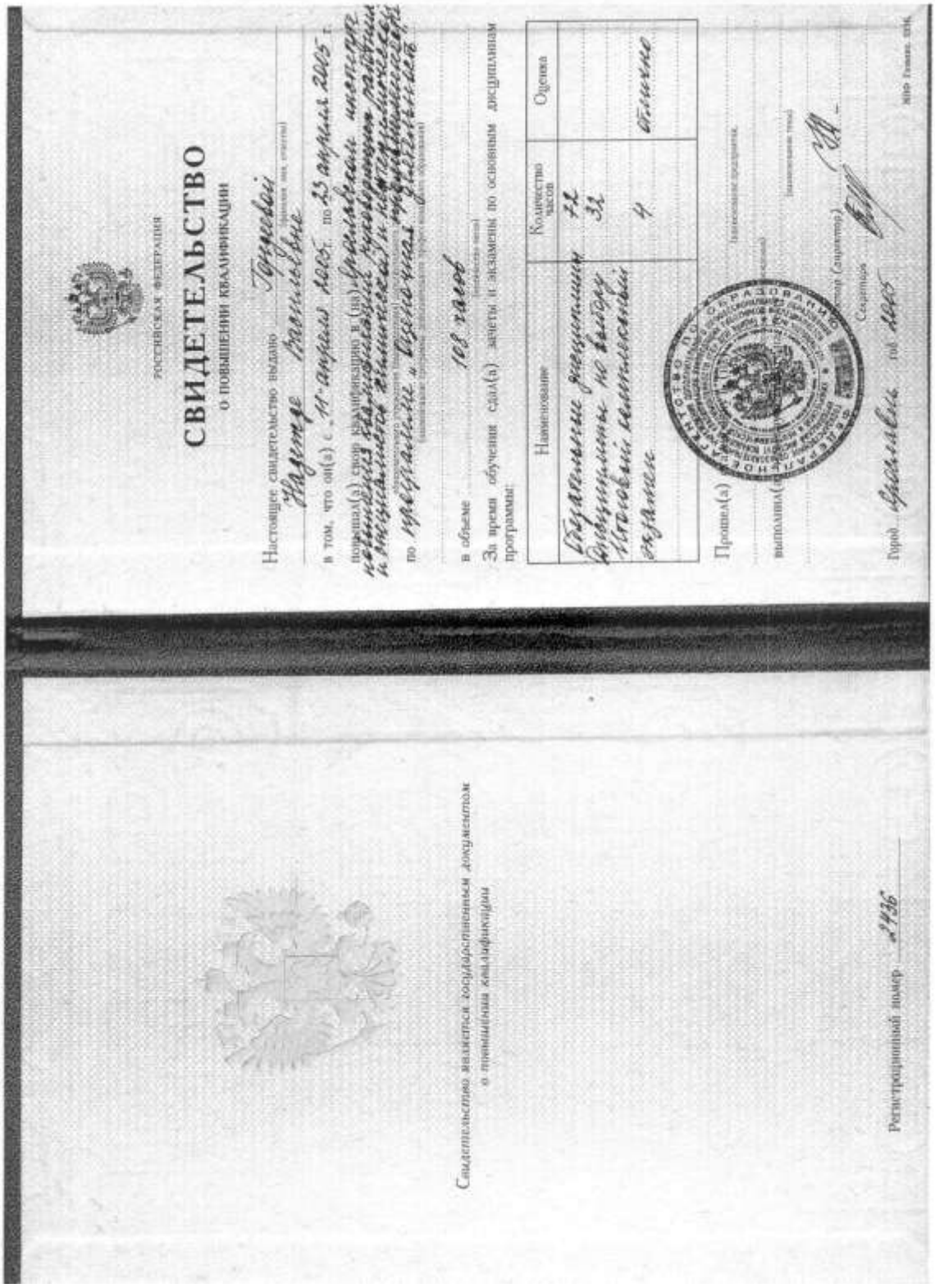
выполнил(а) выпускную работу на тему нет
(наименование темы)

Ректор (директор) [illegible]

Секретарь

Город Москва Год 2008

МПФ Гознака. 1996.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Горяевой
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 11 апреля 2005 г. по 25 апреля 2005 г.
прошел(а) курс квалификации в (на) Региональном институте
повышения квалификации руководящих работников
и специалистов экономики и финансов
по предметам: «Оценка недвижимости», «Оценка бизнеса»
(наименование курсов, специальности, предмета, вида обучения)

в объеме 108 часов
(количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Объективные факторы формирования цен на вторичном рынке недвижимости	72	
Экзамен	32	
	4	отлично

Прошел(а)
(наименование предприятия)
выполнил(а)
(наименование темы)

Ректор (Директор)
Секретарь

Город Красноярск год 2005

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 1936

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023325-1 «02» июля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Гордеевой Надежде Васильевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «02» июля 2021 г. № 206

Директор А.С. Бунькин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «02» июля 2024 г.

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

12.04.2022 г. № 3015

Гордеева
Надежда Васильевна

Включен(а) в реестр членов от 12.04.2022 г.
Реестровый номер 3015

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 07.04.2022 г.

Первый вице-президент В. И. Лебединский

001654

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Казань, Россия «20» июня 2022 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 4991R/776/500019/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждении условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **4991R/776/500019/22** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:** **Гордеева Надежда Васильевна**
Россия, РТ, г. Казань, ул. Фучика, 95, кв.3
ИНН: 165210903024

2. **СТРАХОВЩИК:** **Акционерное Общество «АльфаСтрахование»**
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б»
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
С 00:00 часов «22» июня 2022 г. по 24:00 часов «21» июня 2023 г. (Период страхования)

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя

6. **ФРАНШИЗА:**
Не установлена

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Территория страхования: Российская Федерация

СТРАХОВЩИК:
АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Заместитель Председателя Правления - руководитель блока корпоративного продаж Катаскина Татьяна Филипповна
должность
Ерасимова Роза Федоровна
Ф.И.О.
Доверенность №4121/21N от 18.04.2021 г.

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»

101000, г. Москва, Лотаповский пер., д. 16/5, стр. 3
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.sroexpert.ru, mail@sroexpert.ru

Выписка № 47738
из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

Настоящая выписка из реестра Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что **Гордеева Надежда Васильевна**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2022 года за регистрационным номером № 3015

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик предоставил квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №031565-3 от 09.11.2021 г. по направлению "Оценка бизнеса", №023326-2 от 02.07.2021 г. по направлению "Оценка движимого имущества", №023325-1 от 02.07.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости".

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

-

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.04.2022 г.

Дата составления выписки 12.04.2022 г.

Первый вице-президент В.И. Лебединский

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Казань, Россия «03» августа 2022 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4991R/776/500027/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика **№ 4991R/776/500027/22** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:** **Общество с ограниченной ответственностью «Финансово-аналитический центр «Эксперт»**
Россия, 420101, РТ, г. Казань, ул. Мавлютова, д.42, офис 5
ИНН: 1659140146 КПП: 165901001

2. **СТРАХОВЩИК:** **Акционерное Общество «АльфаСтрахование»**
Россия, 420061, РТ, г. Казань, ул. Н. Ершова, д. 29Б
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
С 00:00 часов «05» августа 2022 г. по 24:00 часов «04» августа 2023 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю;
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. **ФРАНШИЗА:**
Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Начальник отдела по работе с финансовыми институтами Казанского филиала
должность

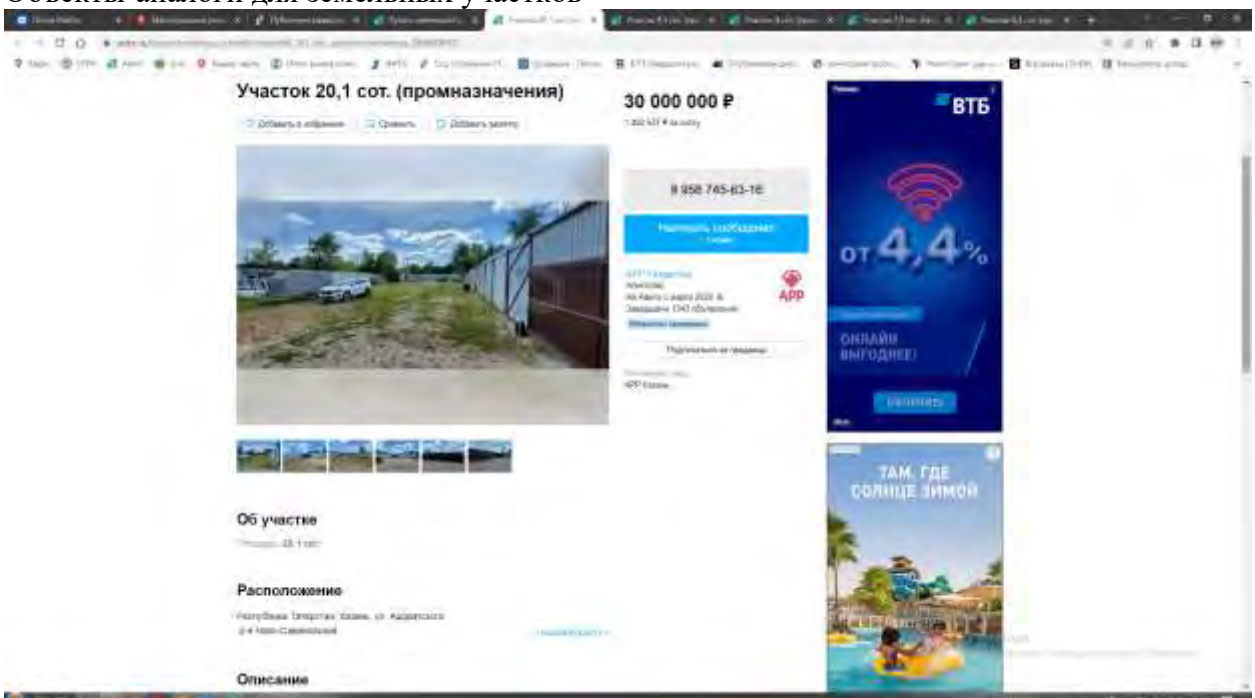
Давлиев Дилюс Габделгазизович
Ф.И.О.

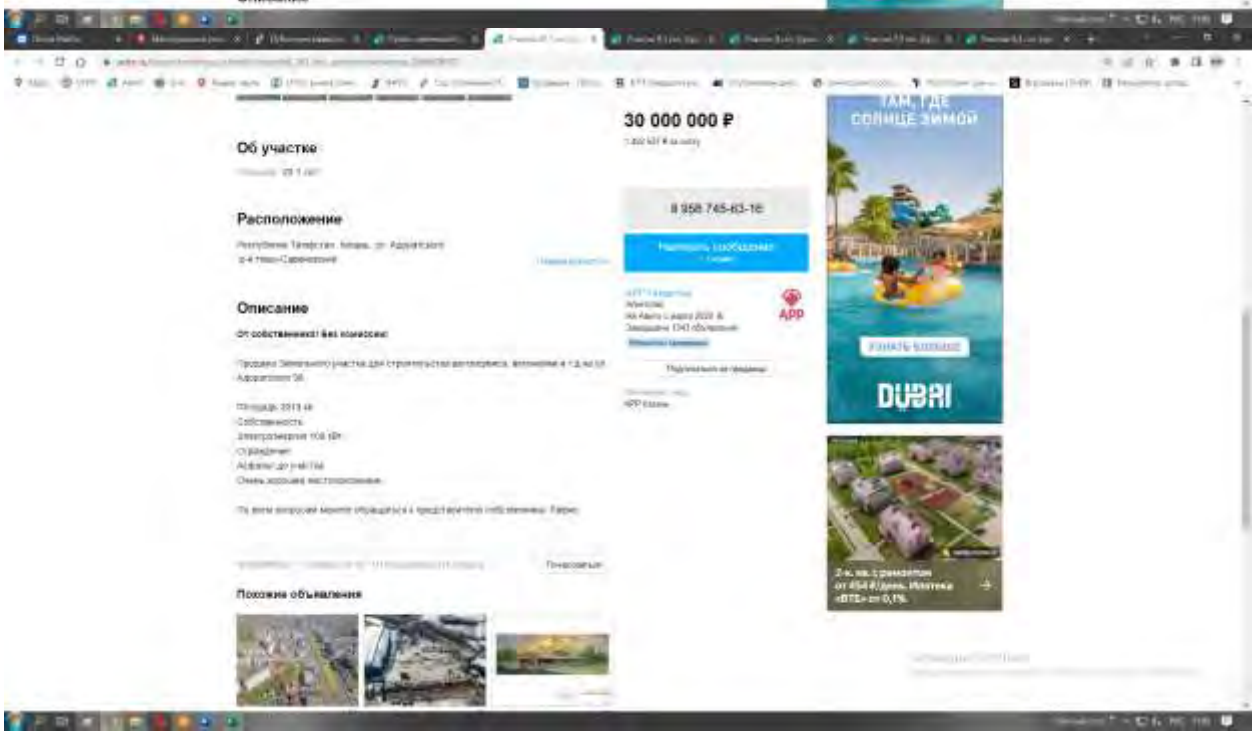
Доверенность №0187/21N от 01.01.2021 г.

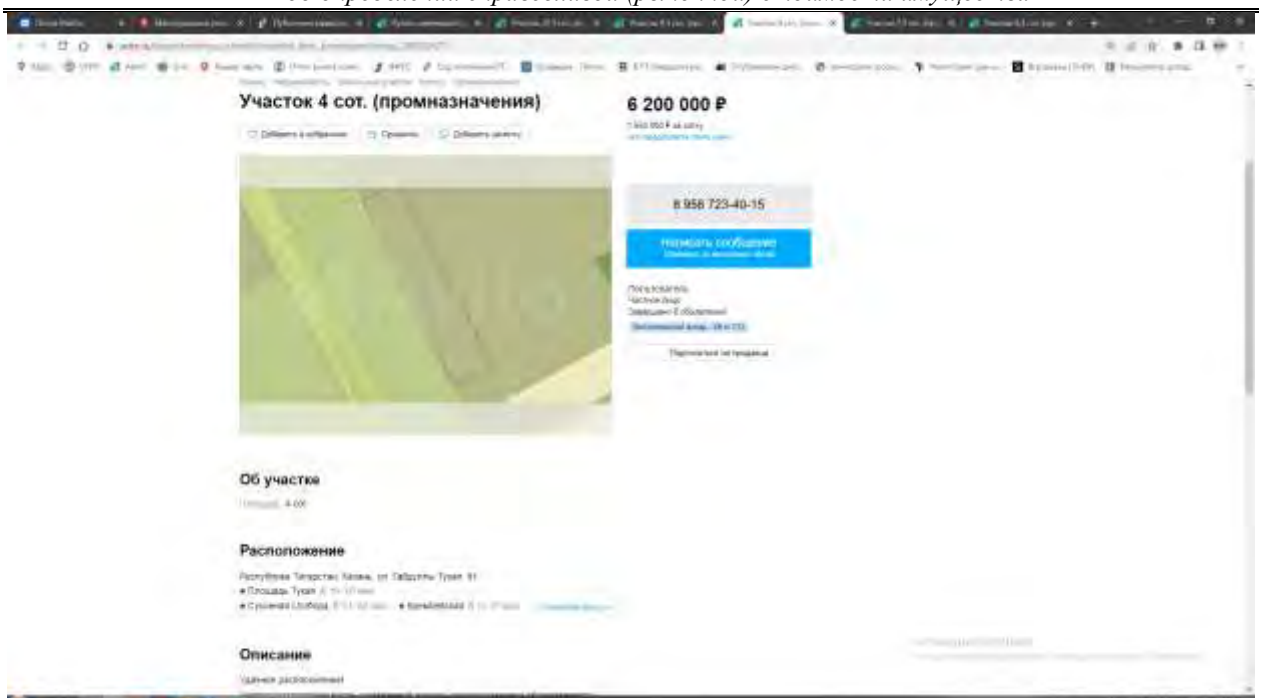
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б 8 800 333 0 999, alfastrah.ru

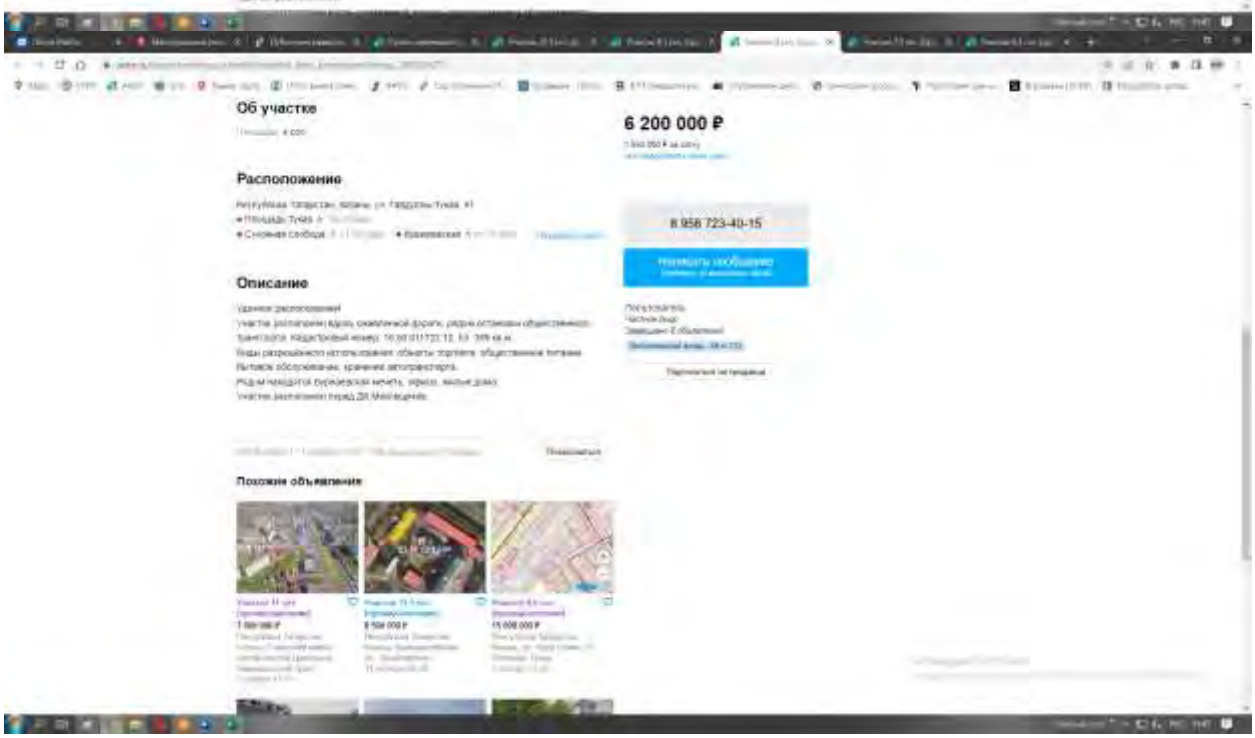
8.2. Объявления СМИ

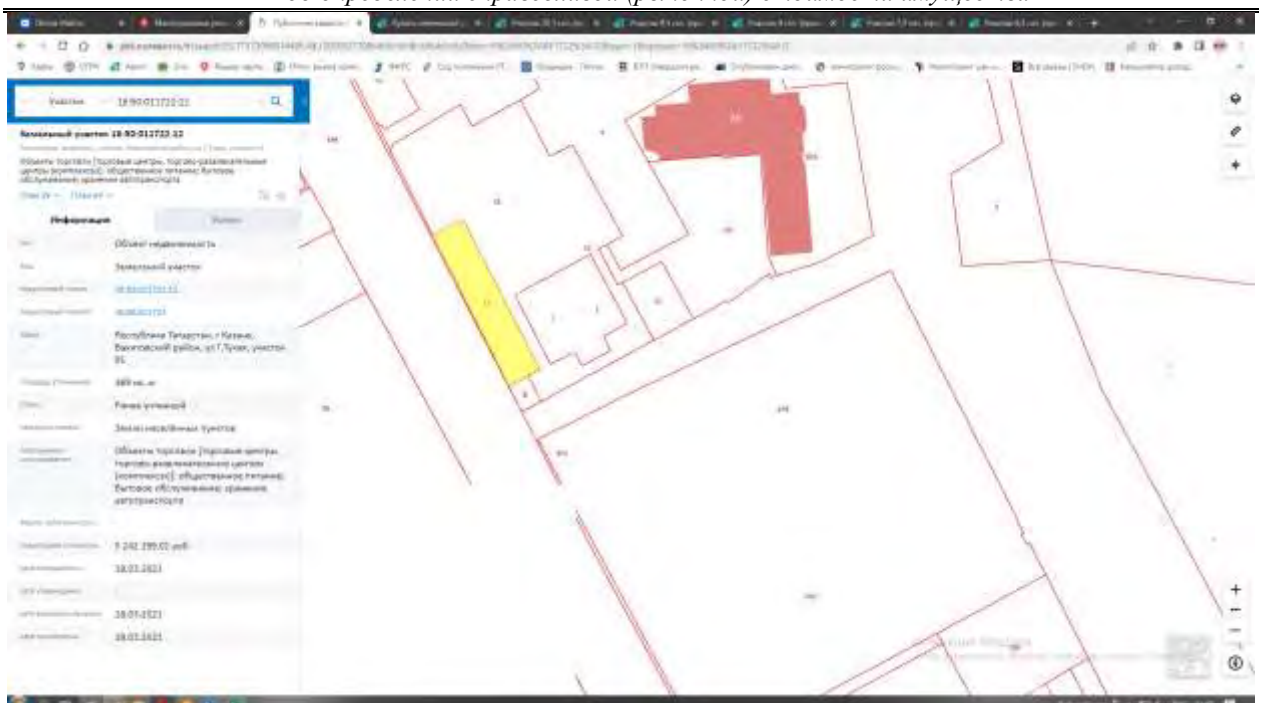
Объекты-аналоги для земельных участков

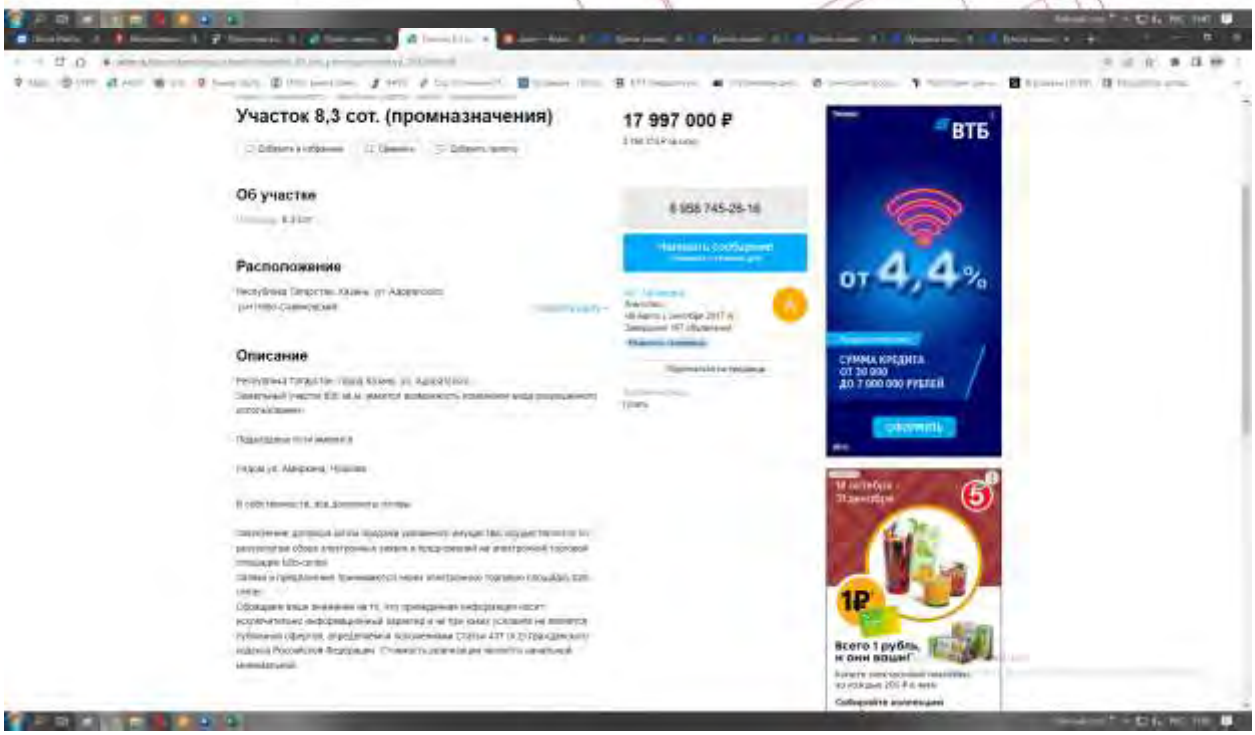


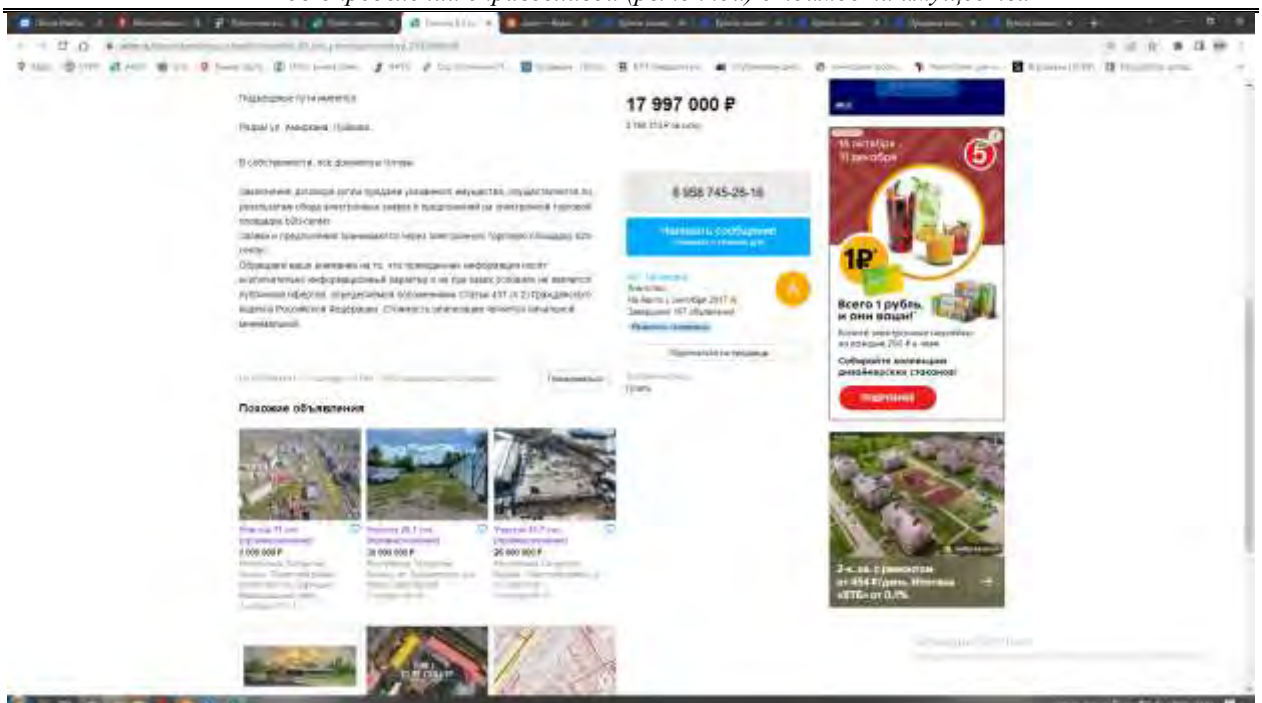


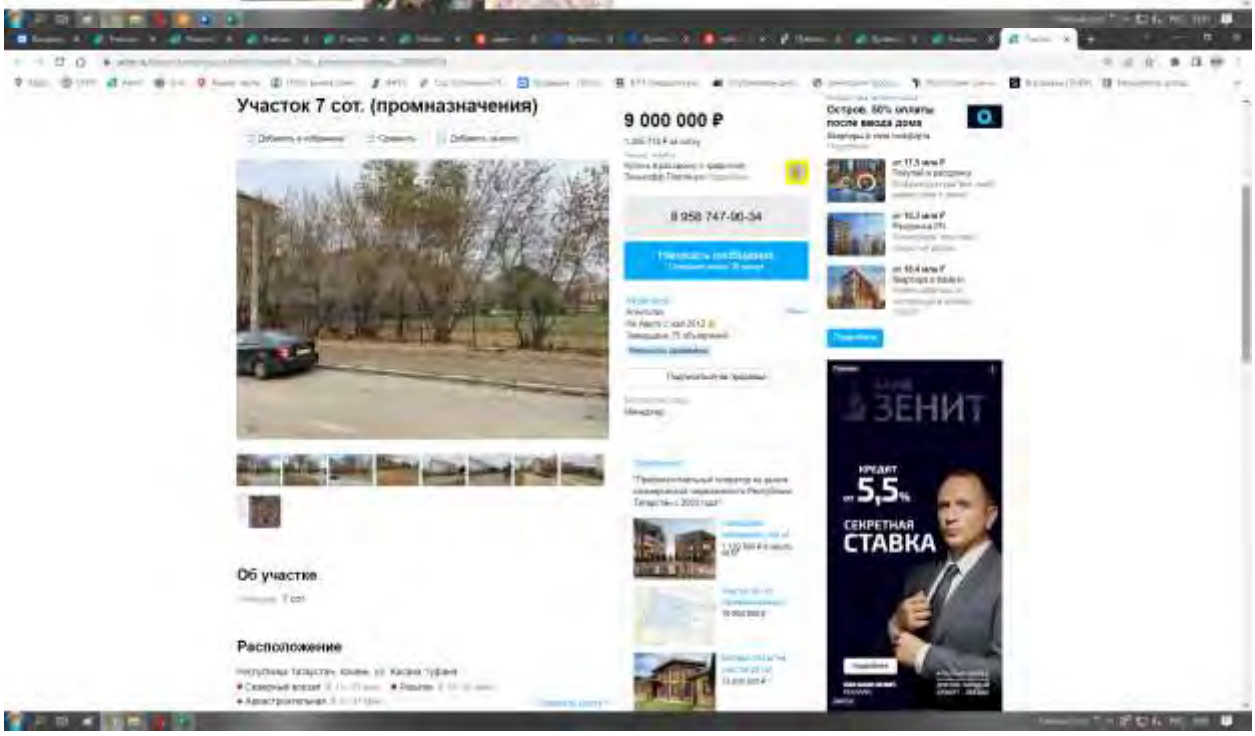

Участок 4 сот. (промназначения)
6 200 000 ₽
8 958 723-40-15
Об участке
Расположение
Описание

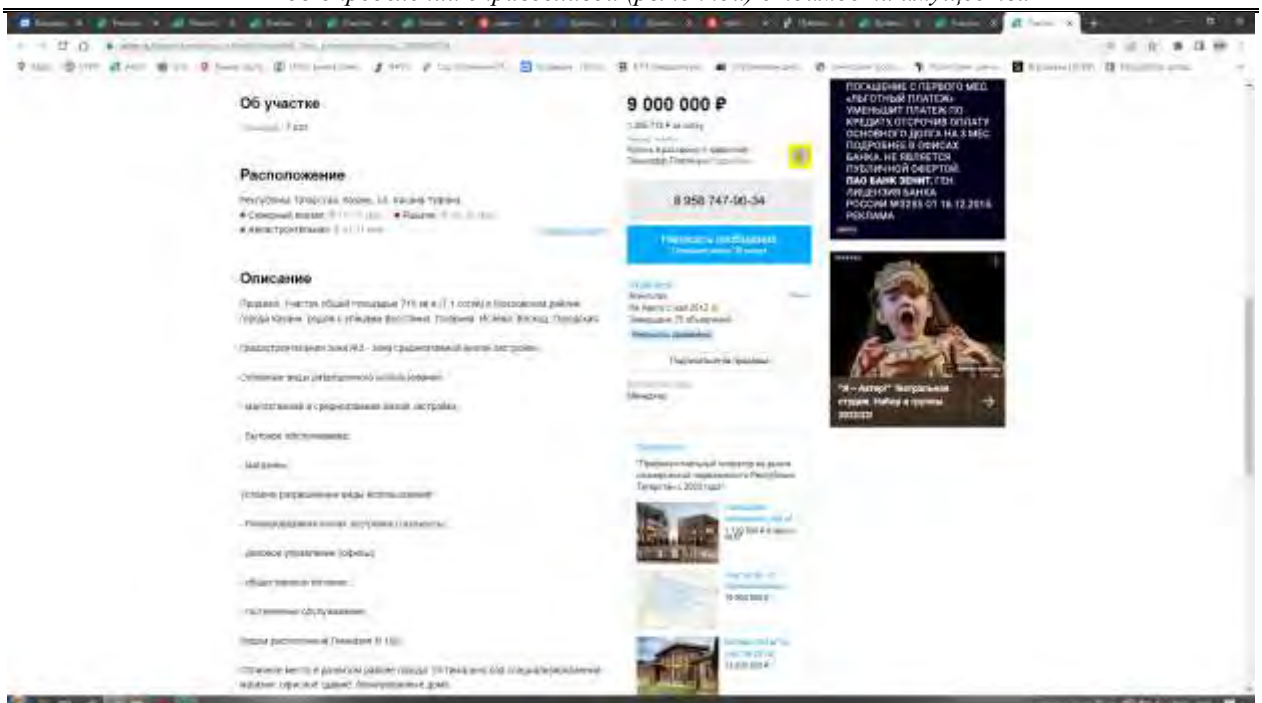

Об участке
6 200 000 ₽
Расположение
8 958 723-40-15
Описание
Похожие объявления

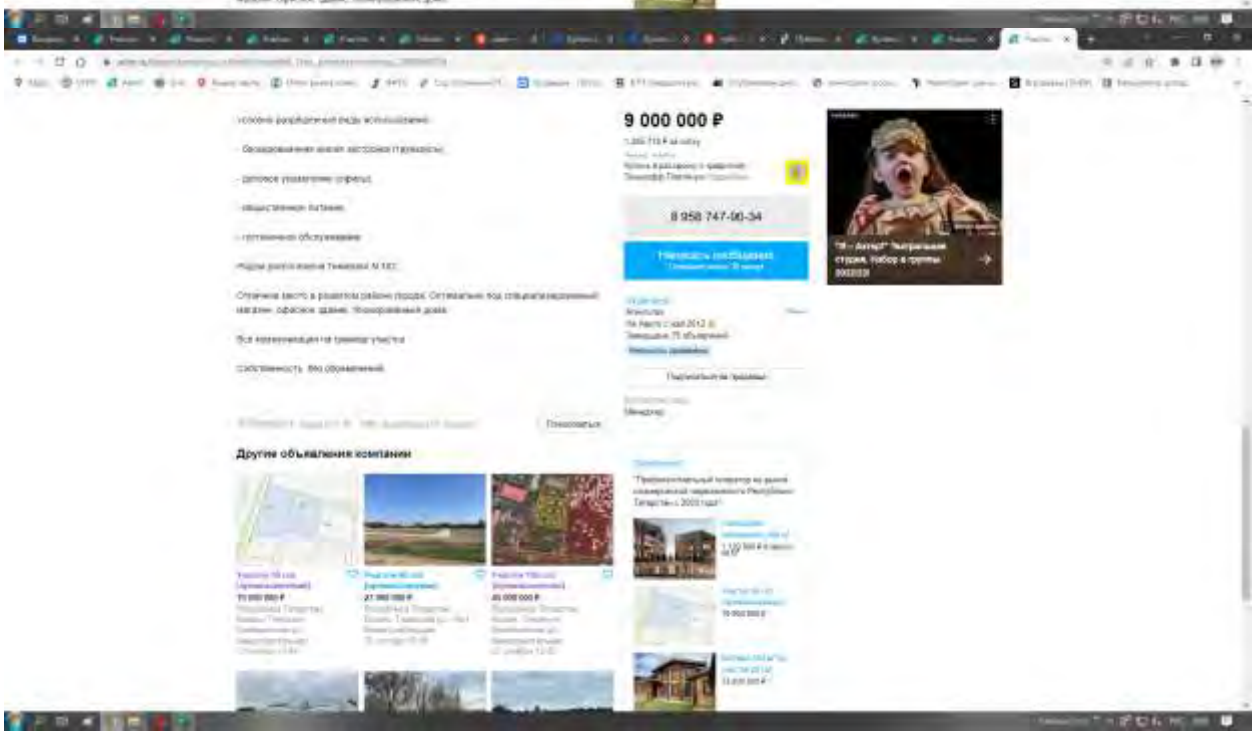


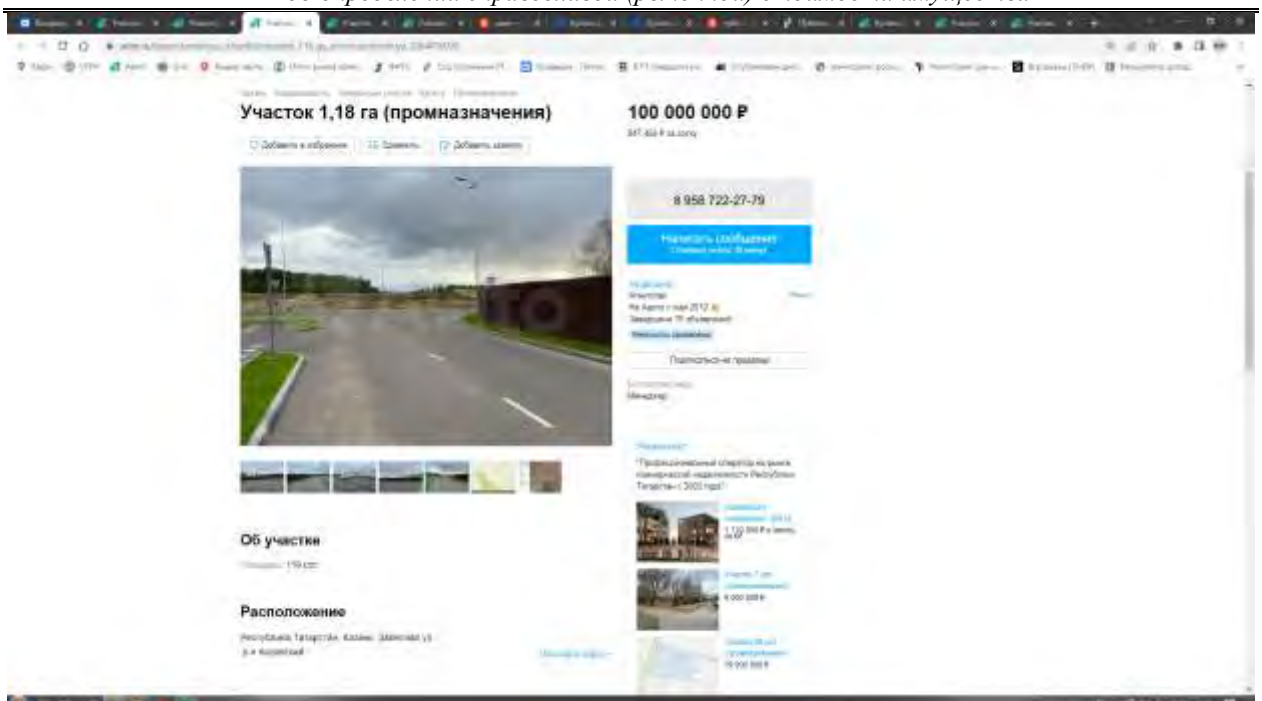

Участок 8,3 сот. (промназначения)
17 997 000 ₽
Об участке
Расположение
Описание
ВТБ
от 4,4%

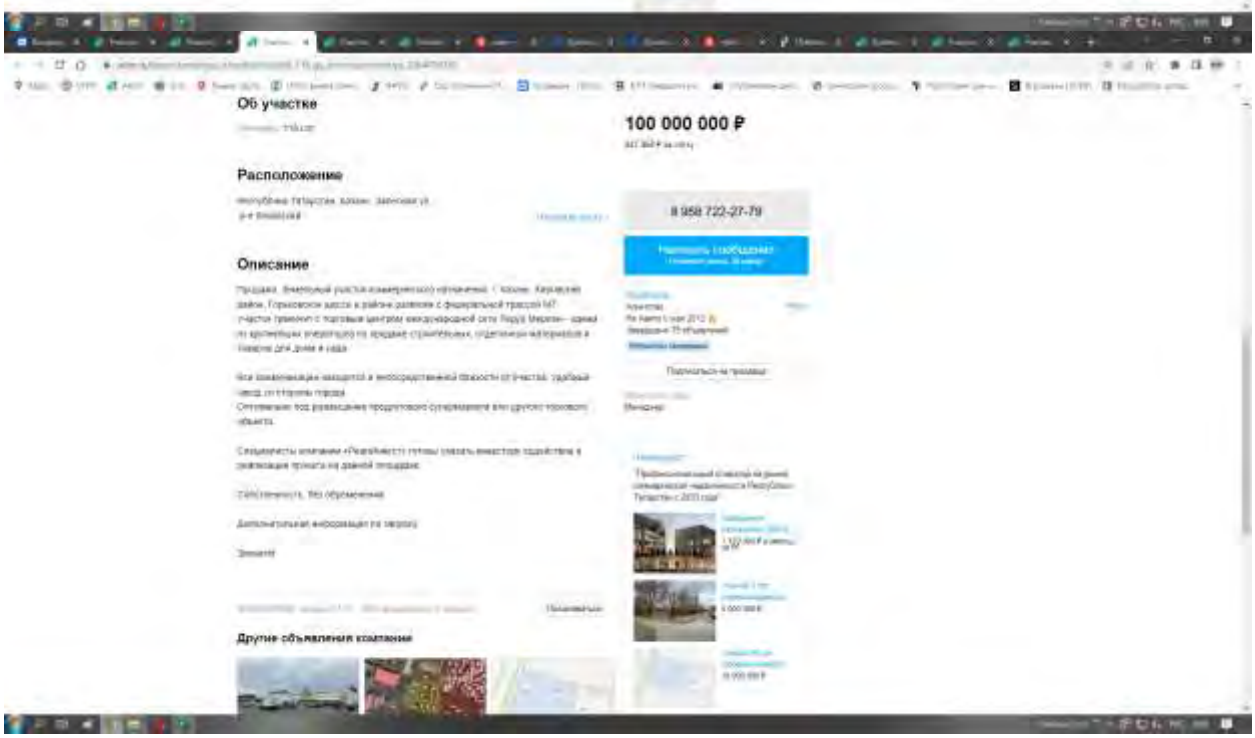

17 997 000 ₽
8 958 745-25-18
Начать сообщение
Всего 1 рубль, и они ваши!
Подобные объявления

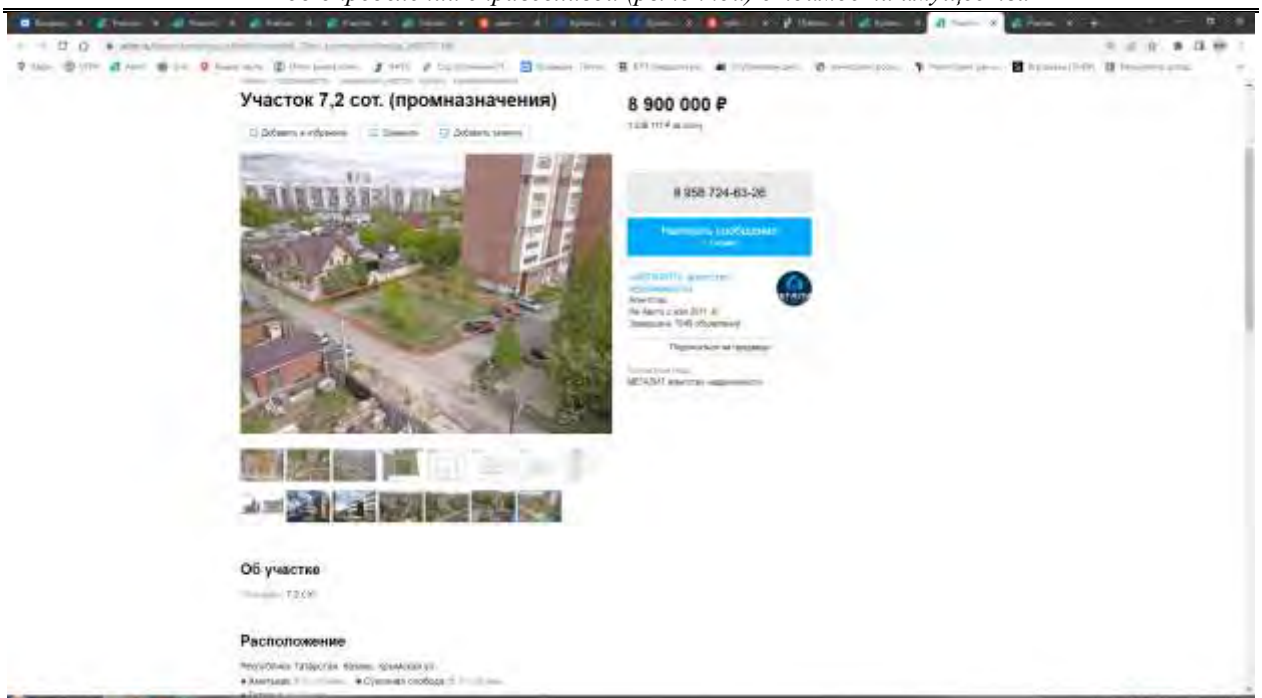

Участок 7 сот. (промназначения)
9 000 000 ₽
8 958 747-00-34
Начать сообщение
Об участке
Расположение
ЗЕНИТ
КРЕДИТ от 5,5%
СЕКРЕТНАЯ СТАВКА

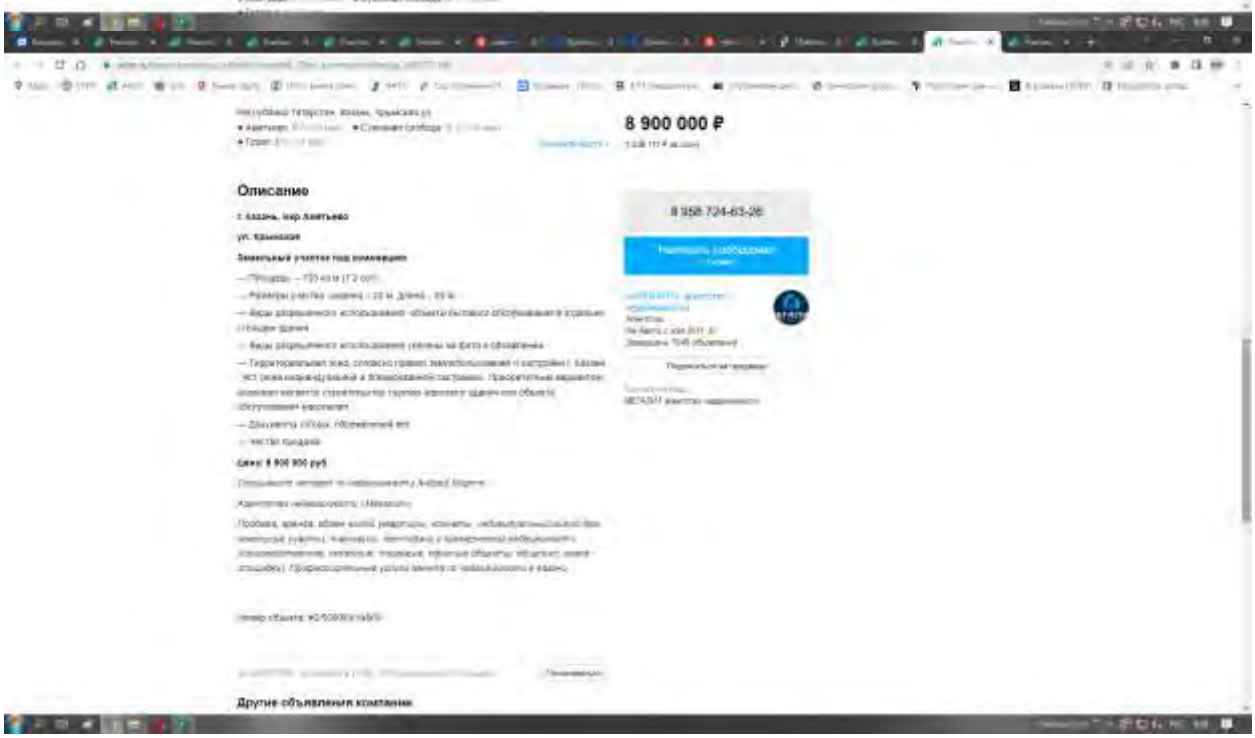

Об участке
Расположение
Описание
9 000 000 ₽
8 958 747-00-34

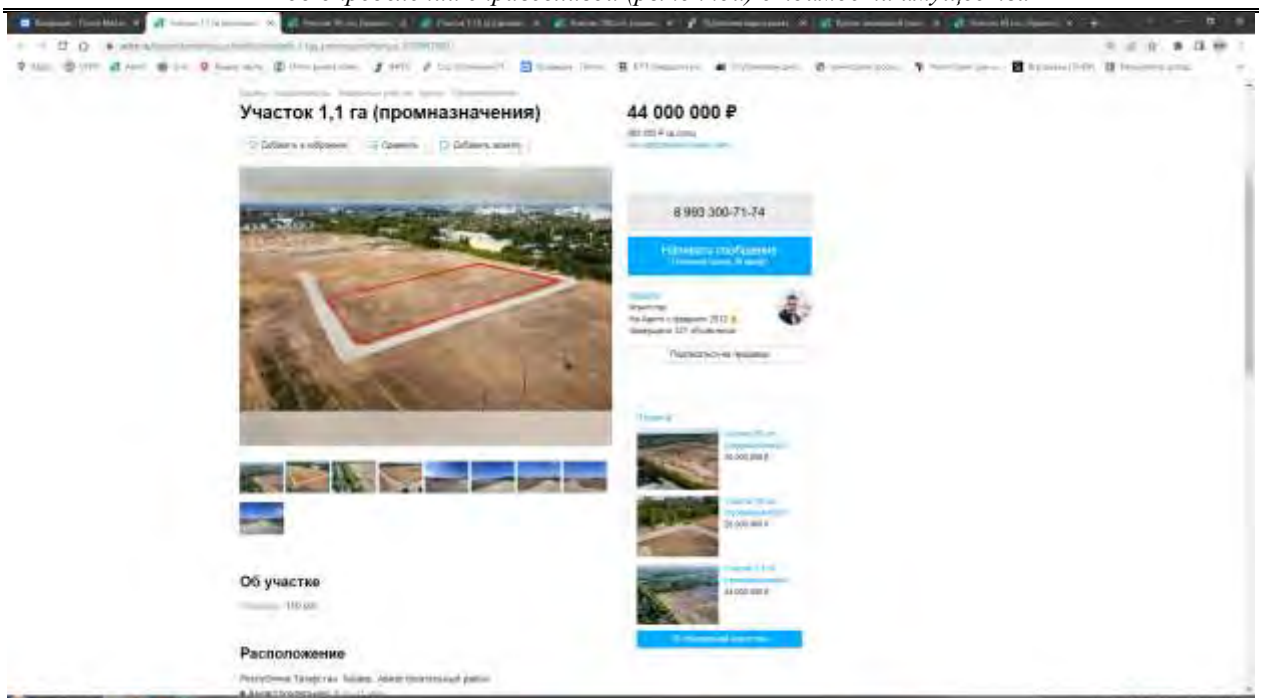

9 000 000 ₽
8 958 747-00-34
Другие объявления компании

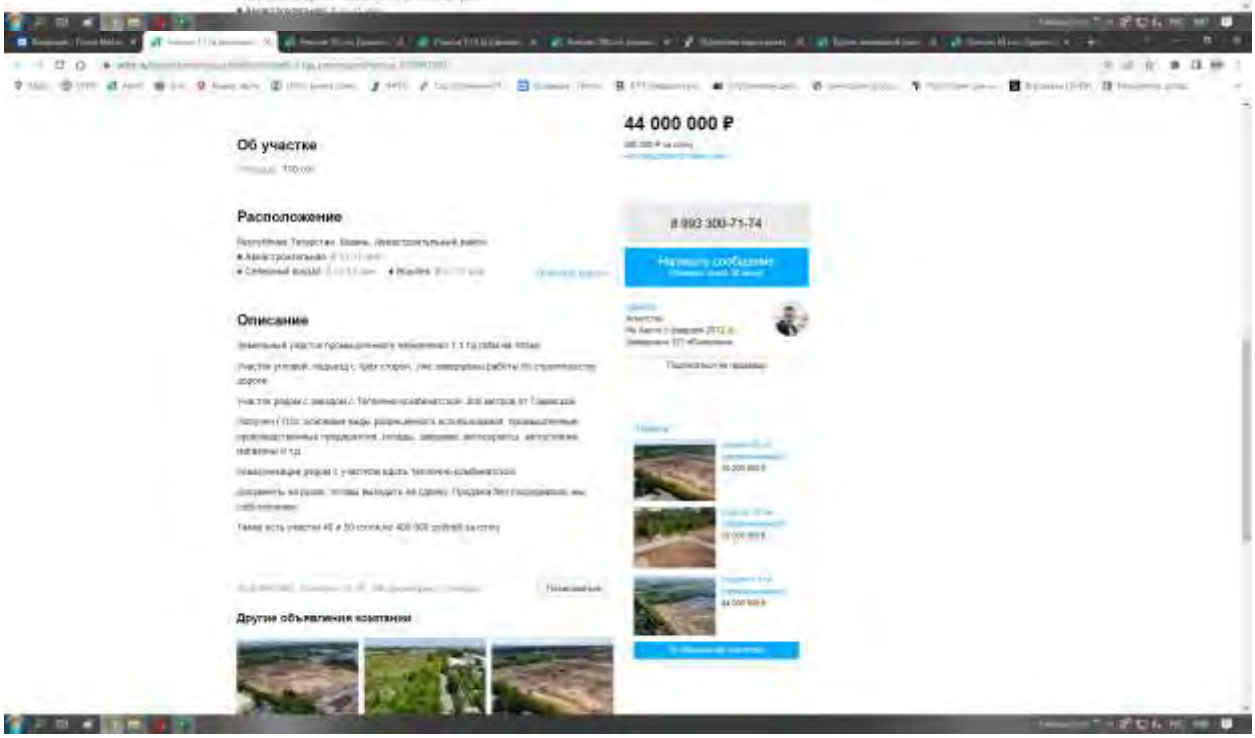

Участок 1,18 га (промназначения)
100 000 000 ₽
8 958 722-27-79
Об участке
Расположение

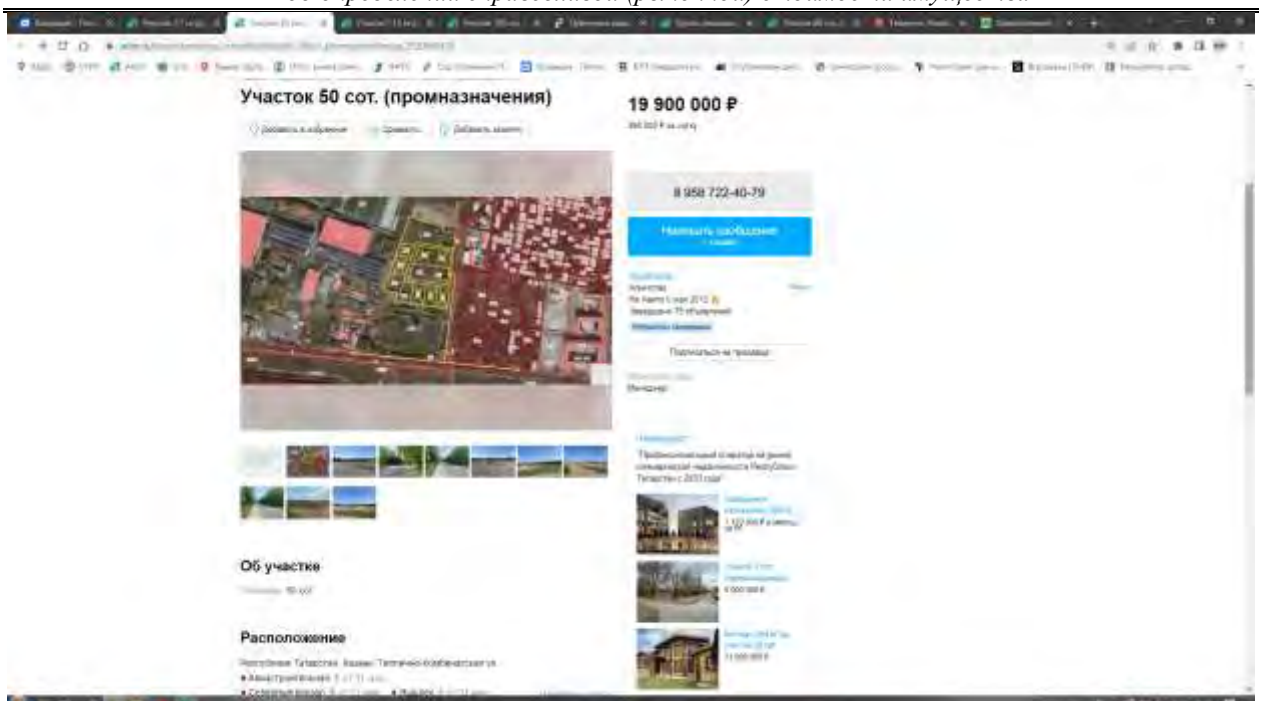

Об участке
100 000 000 ₽
Расположение
8 958 722-27-79
Описание
Другие объявления компании

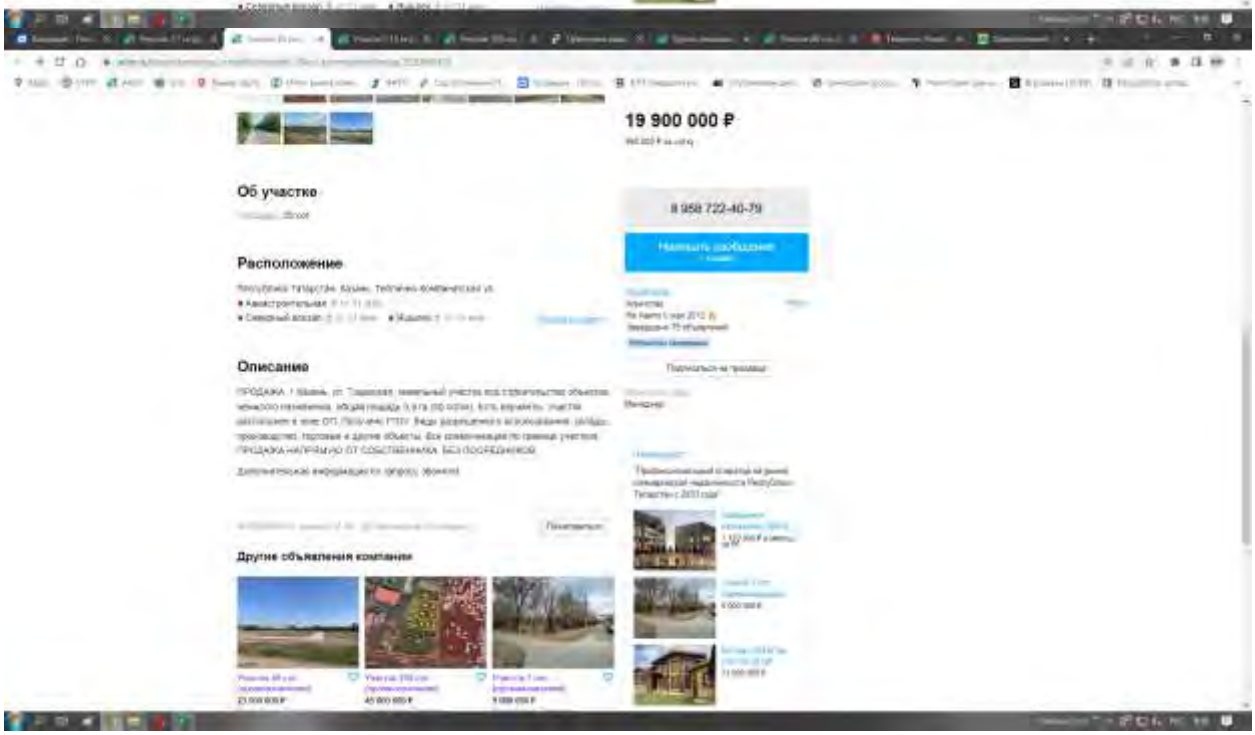

Участок 7,2 сот. (промназначения)
8 900 000 ₽
8 958 724-63-26
Об участке
Расположение

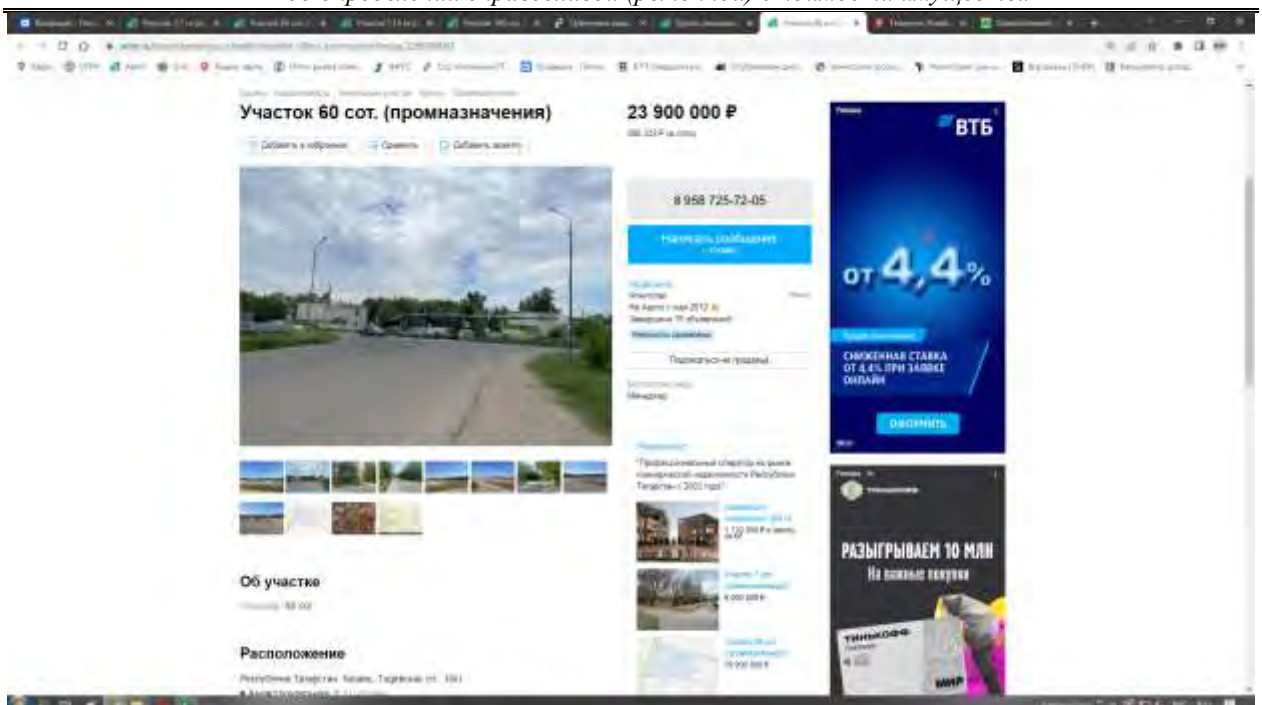

8 900 000 ₽
Описание
8 958 724-63-26
Другие объявления компании

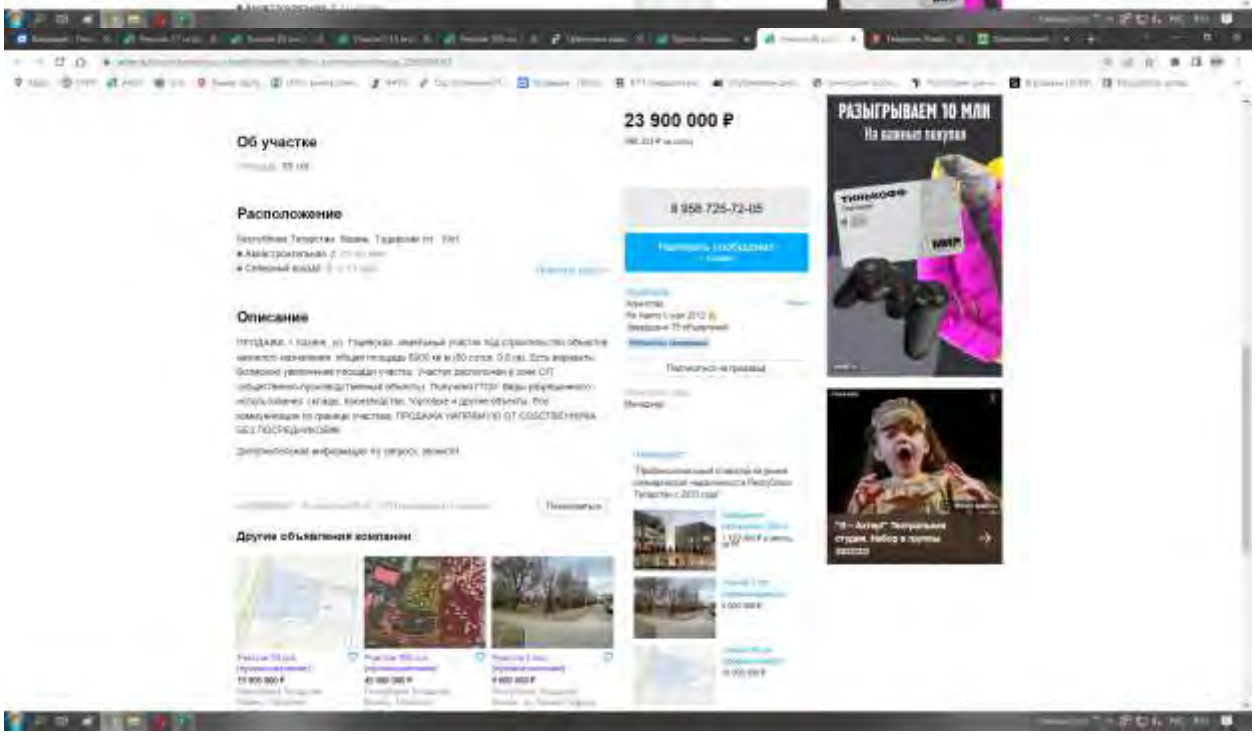

Участок 1,1 га (промназначения)
44 000 000 ₽
8 993 300-71-74
Об участке
Расположение


44 000 000 ₽
Об участке
Расположение
8 993 300-71-74
Описание
Другие объявления компании

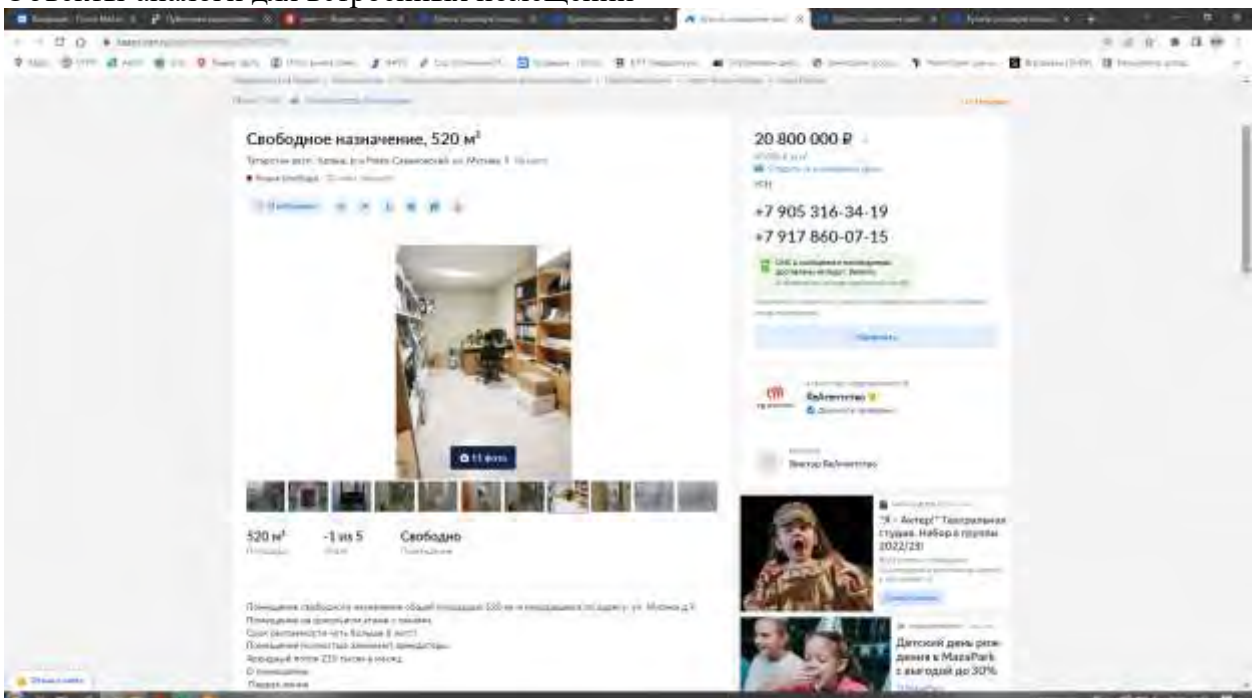

Участок 50 сот. (промназначения)
19 900 000 ₽
8 958 722-40-79
Об участке
Расположение

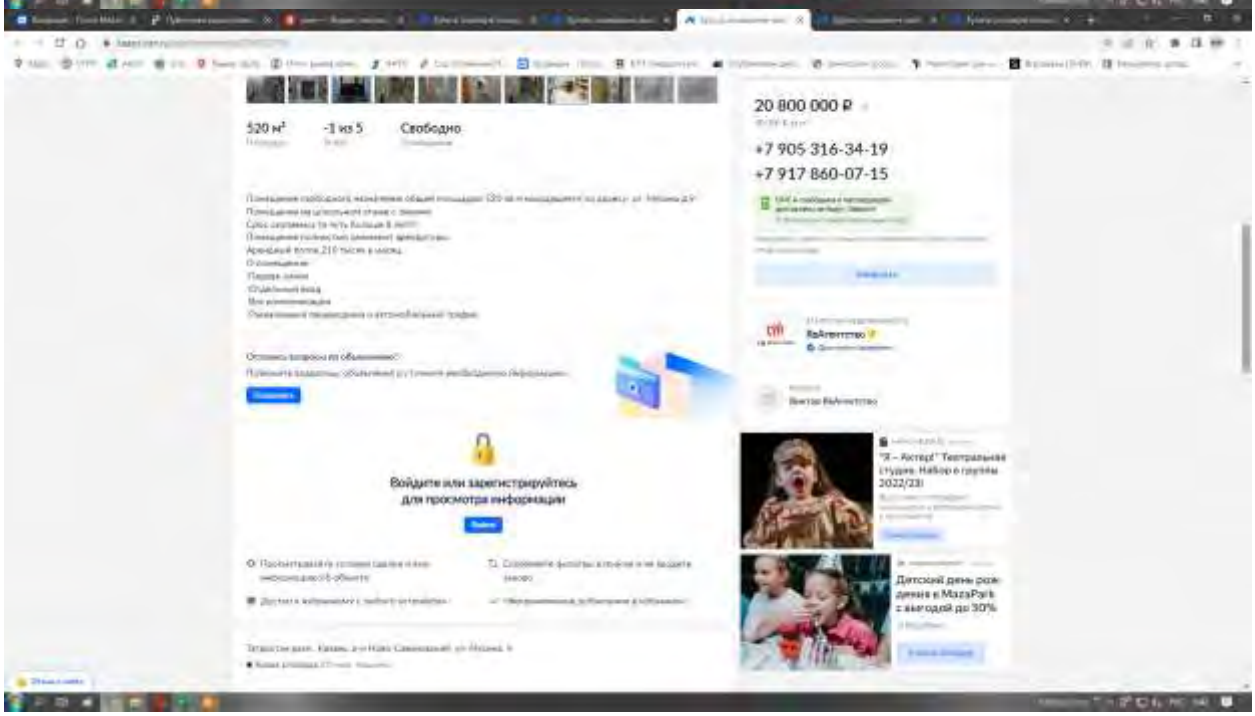

19 900 000 ₽
8 958 722-40-79
Об участке
Расположение
Описание
Другие объявления компании

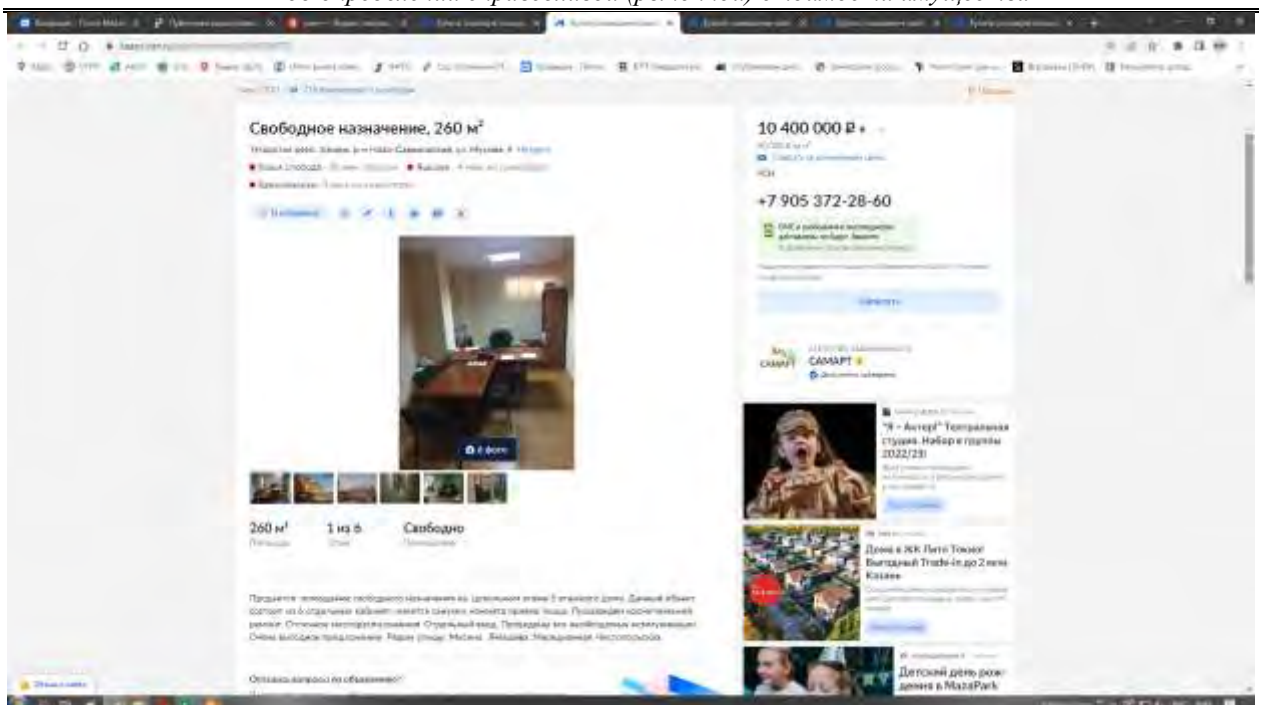

Участок 60 сот. (промназначения)
23 900 000 ₽
8 958 725-72-05
ВТБ
от 4,4%
Об участке
Расположение

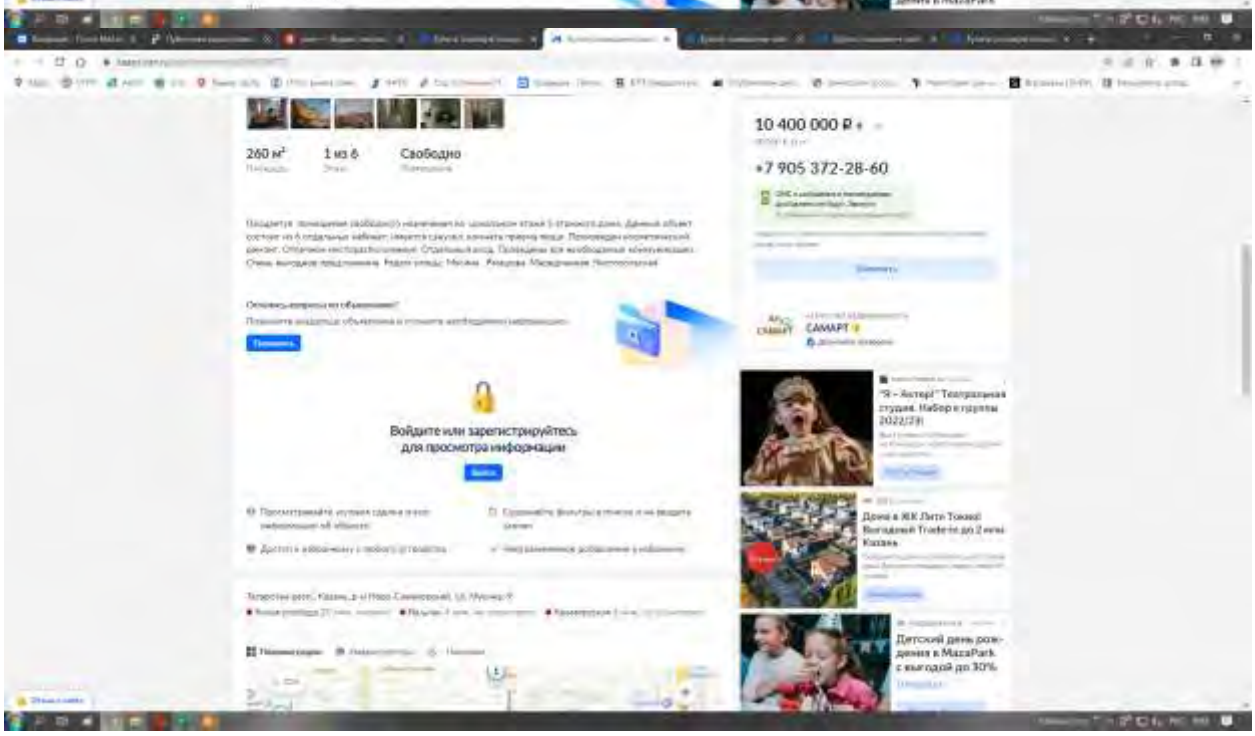

23 900 000 ₽
РАЗЫГРЫВАЕМ 10 МЛН
На важные покупки
Об участке
Расположение
8 958 725-72-05
Описание
Другие объявления компании

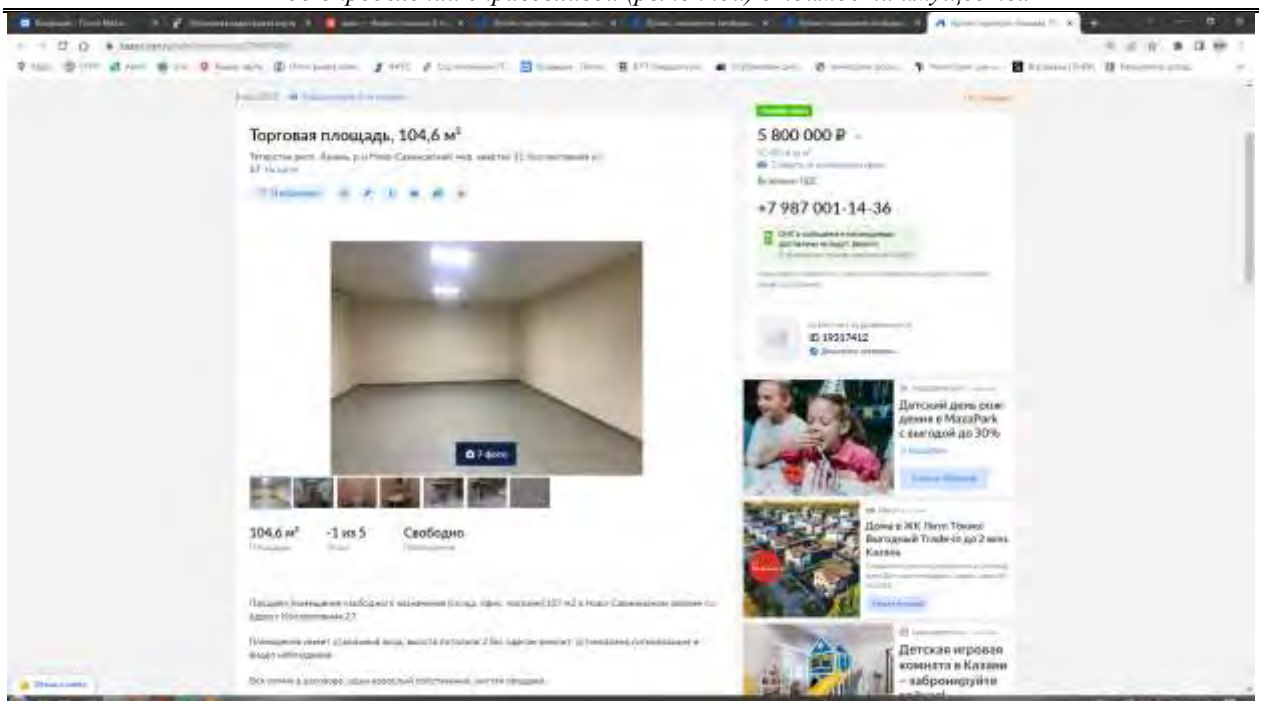
Объекты-аналоги для встроенных помещений

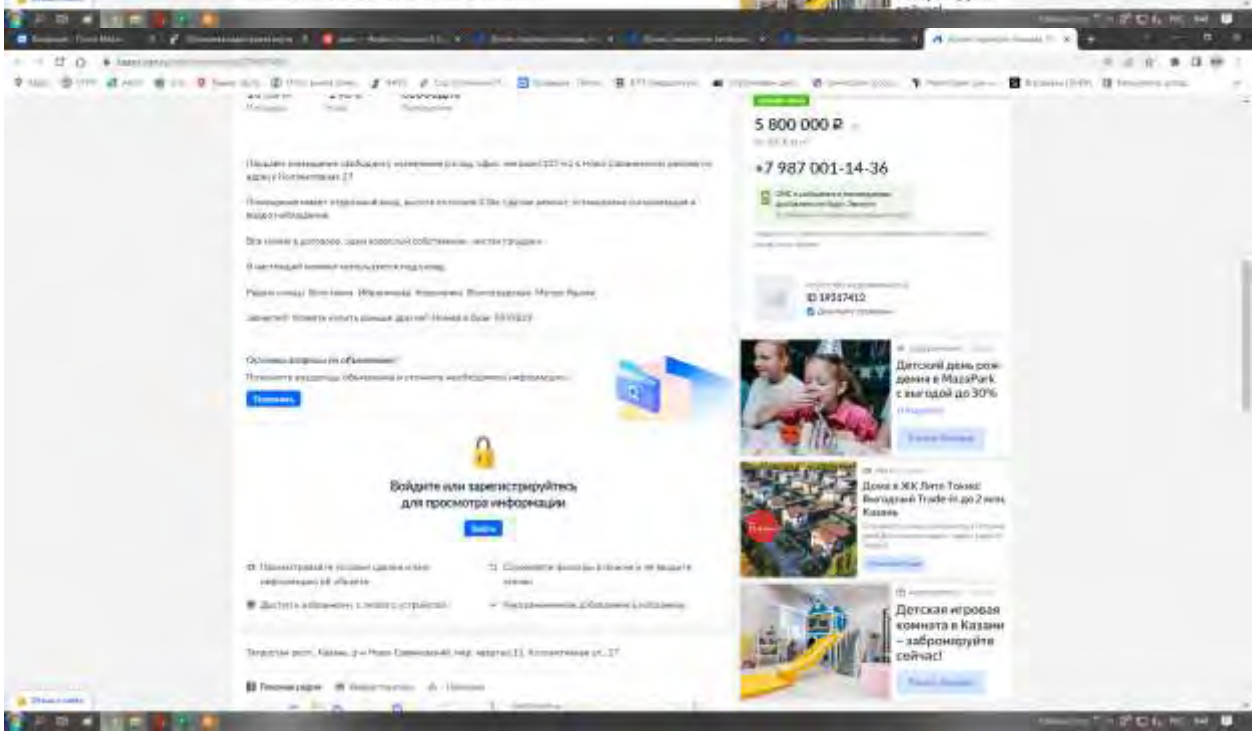


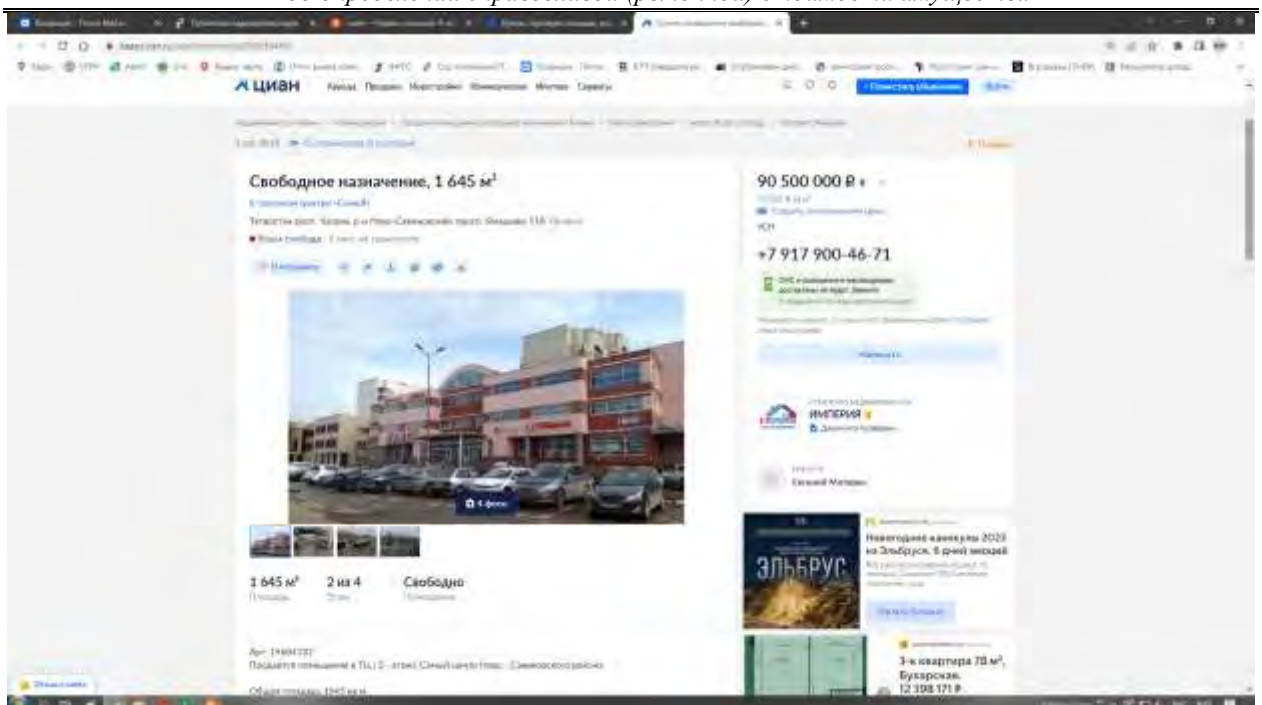


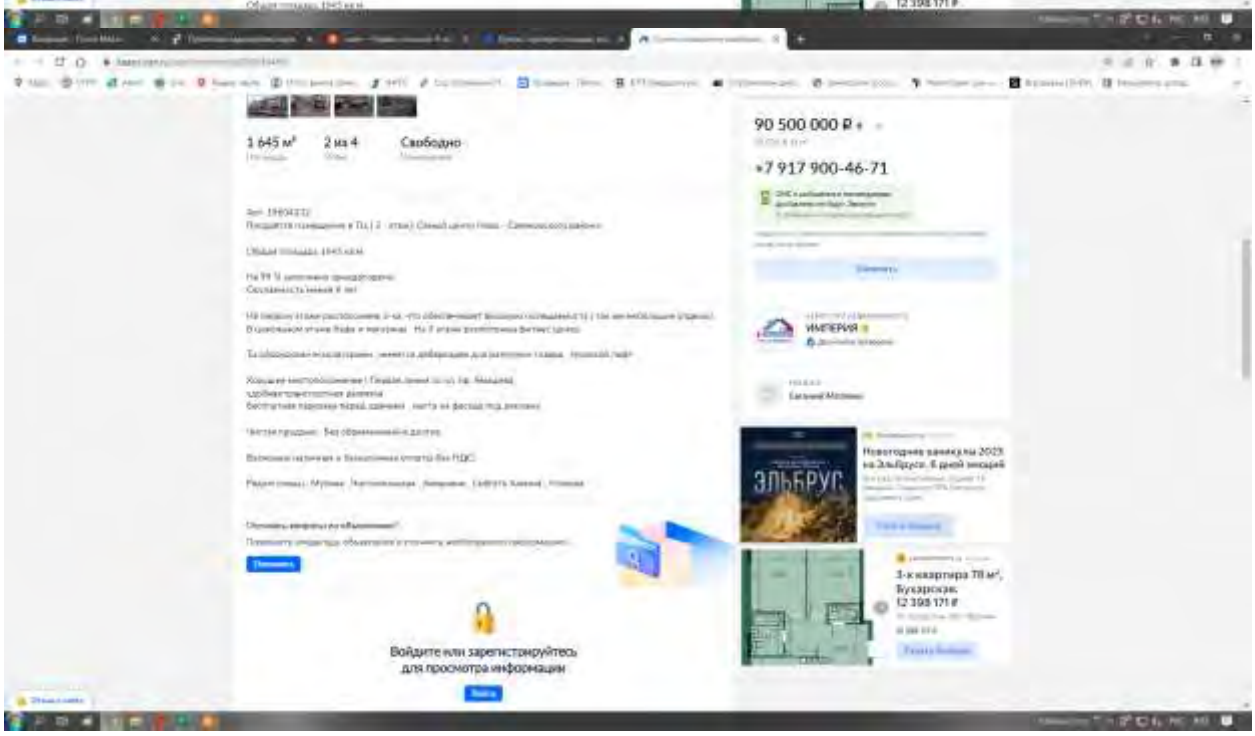

Свободное назначение, 260 м²
10 400 000 ₽
+7 905 372-28-60
САМАРТ
260 м²
1 из 6
Свободно

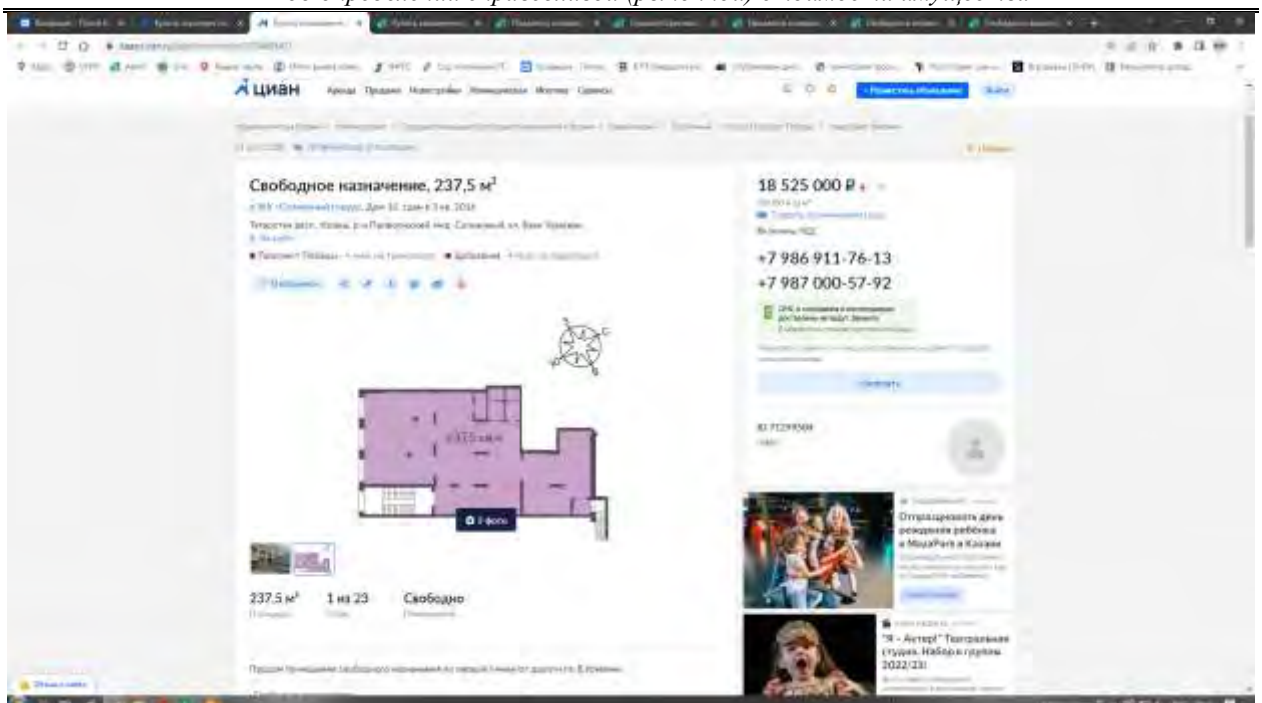

260 м²
1 из 6
Свободно
10 400 000 ₽
+7 905 372-28-60
САМАРТ
Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

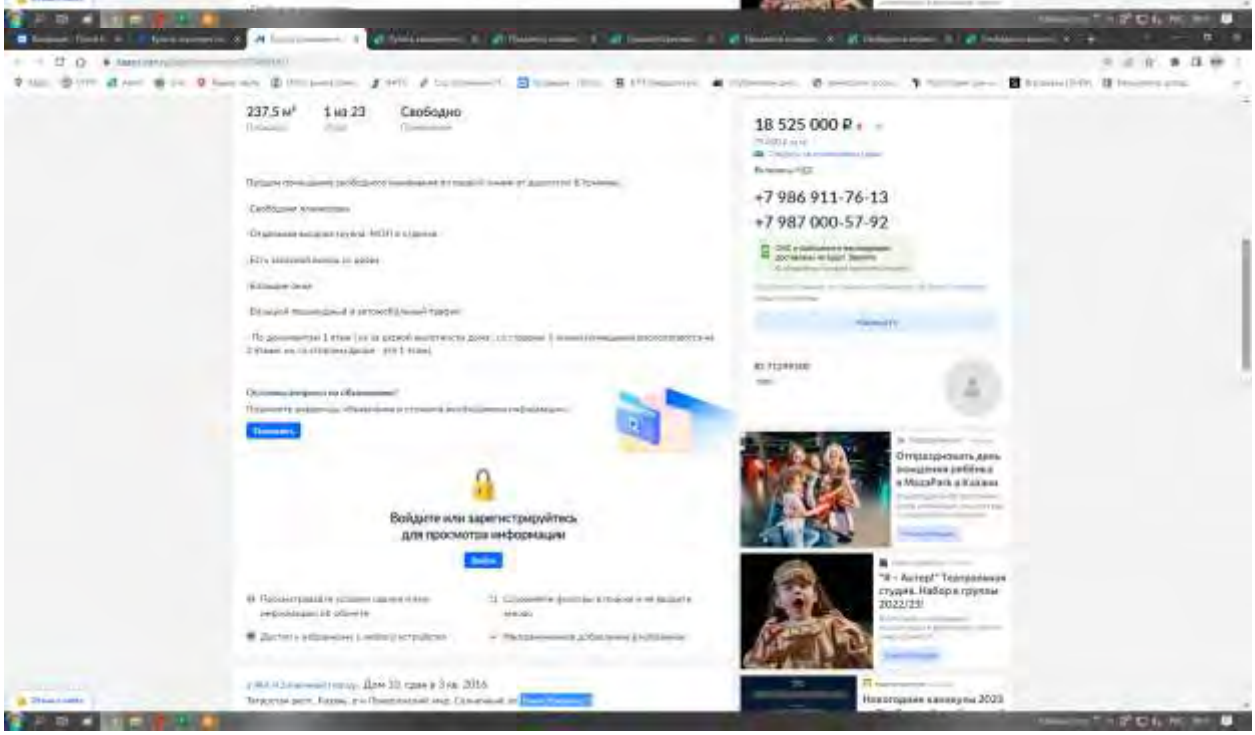

Торговая площадь, 104,6 м²
5 800 000 ₽
+7 987 001-14-36
ID 19317412
7 фото
104,6 м²
-1 из 5
Свободно
Детский день рождения в MazaPark с выгодой до 30%
Дома в ЖК Лето Токио: Выгодный Trade-in до 2 млн. Казань
Детская игровая комната в Казани – забронируйте сейчас!

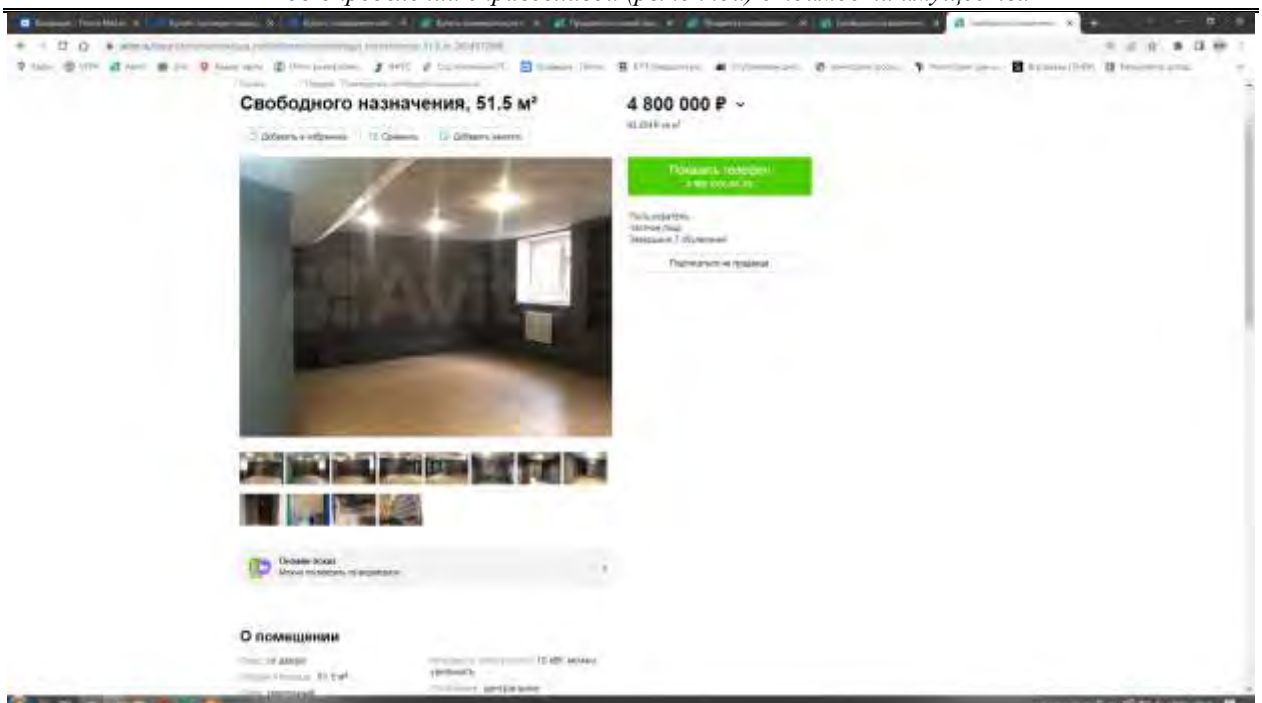

5 800 000 ₽
+7 987 001-14-36
ID 19317412
Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации
Детский день рождения в MazaPark с выгодой до 30%
Дома в ЖК Лето Токио: Выгодный Trade-in до 2 млн. Казань
Детская игровая комната в Казани – забронируйте сейчас!

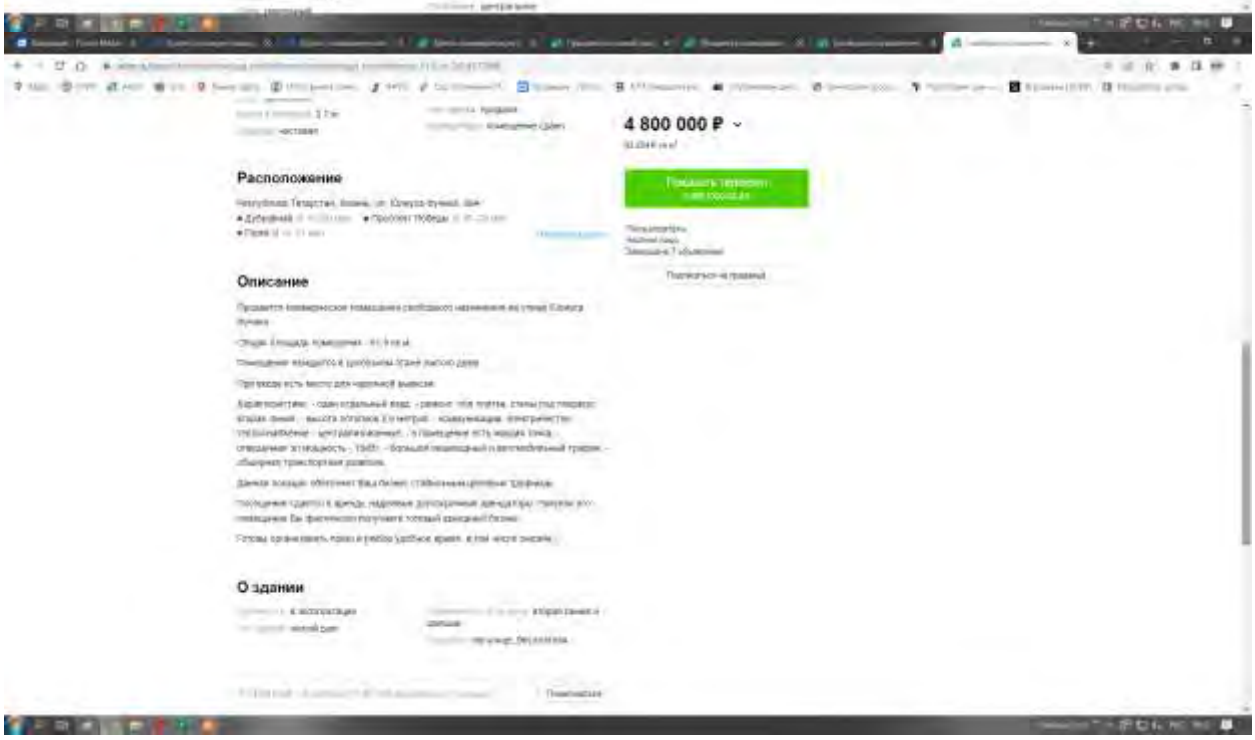

ЦИАН
Свободное назначение, 1 645 м²
90 500 000 ₽
+7 917 900-46-71
ИМПЕРИЯ
1 645 м²
2 из 4
Свободно

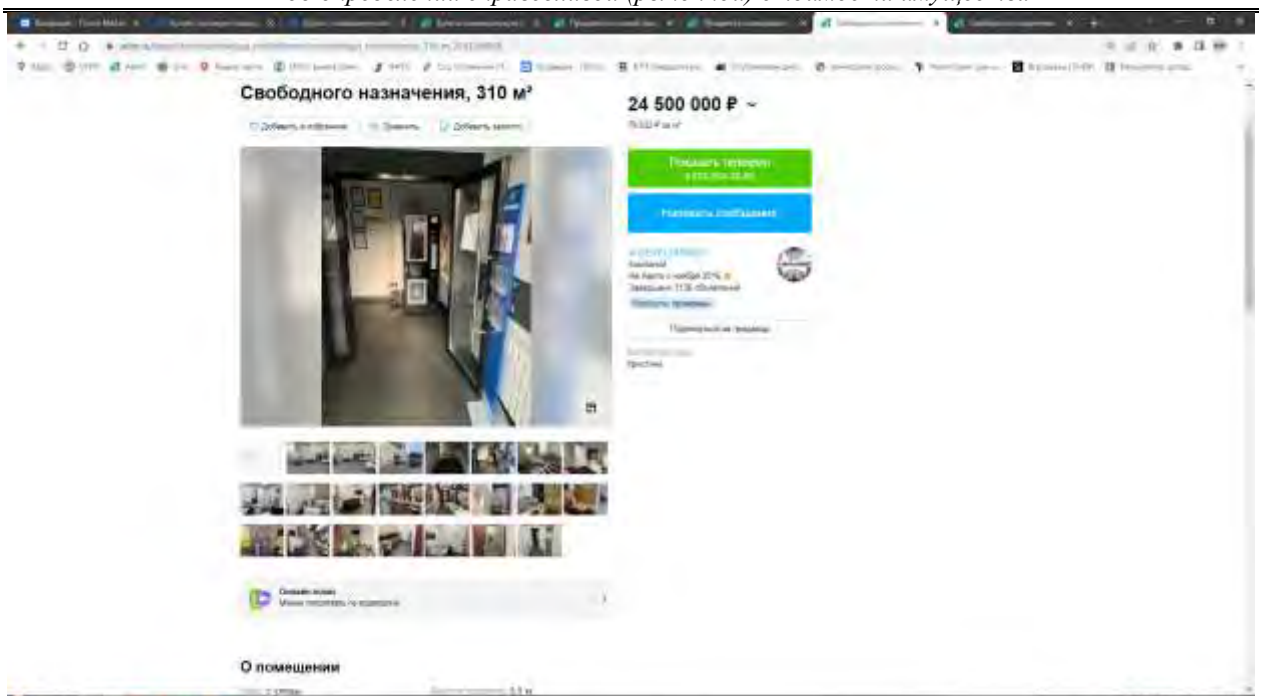

1 645 м²
2 из 4
Свободно
90 500 000 ₽
+7 917 900-46-71
ИМПЕРИЯ
Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

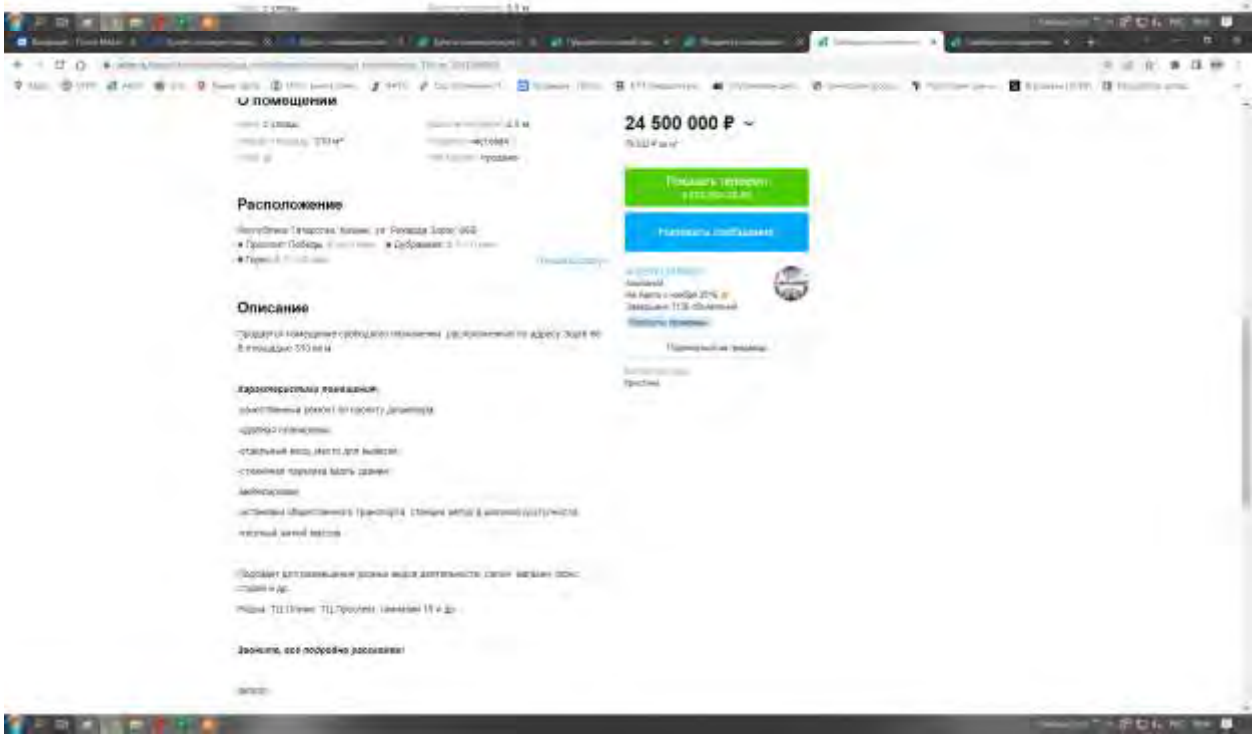

ЦИАН
Свободное назначение, 237,5 м²
18 525 000 ₽
+7 986 911-76-13
+7 987 000-57-92
237.5 м²
1 из 23
Свободно

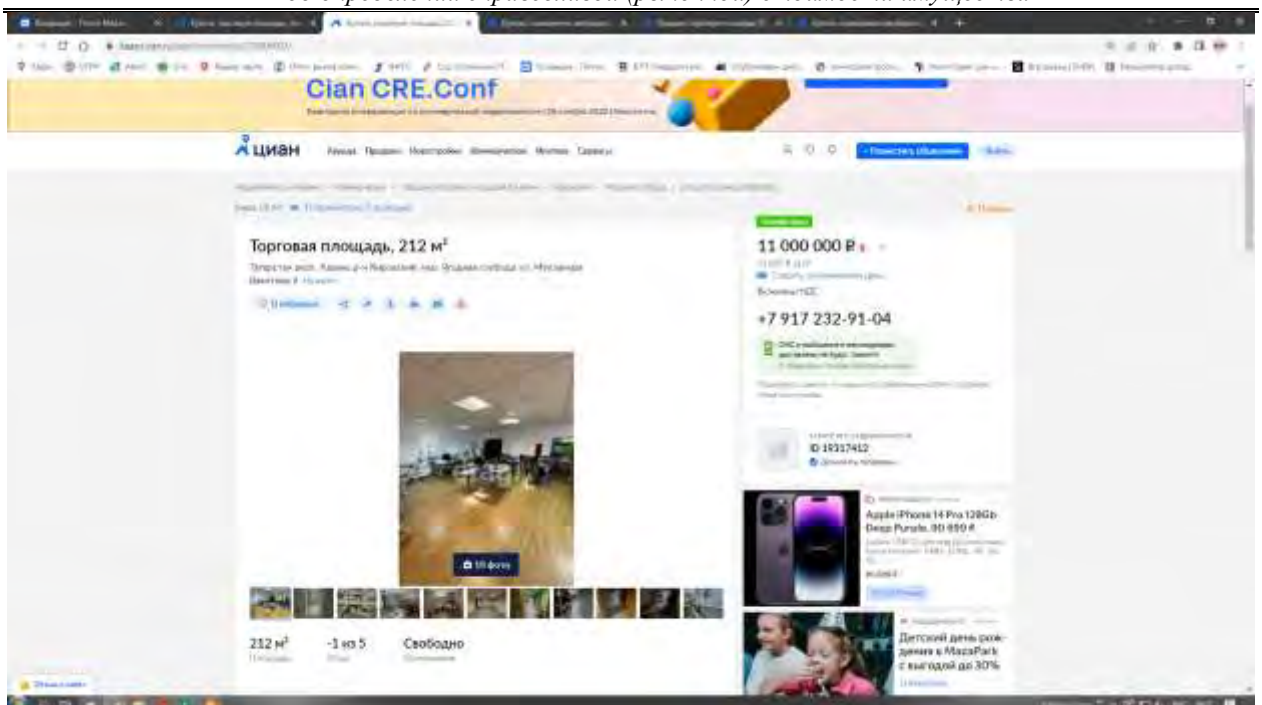

237.5 м²
1 из 23
Свободно
18 525 000 ₽
+7 986 911-76-13
+7 987 000-57-92
Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

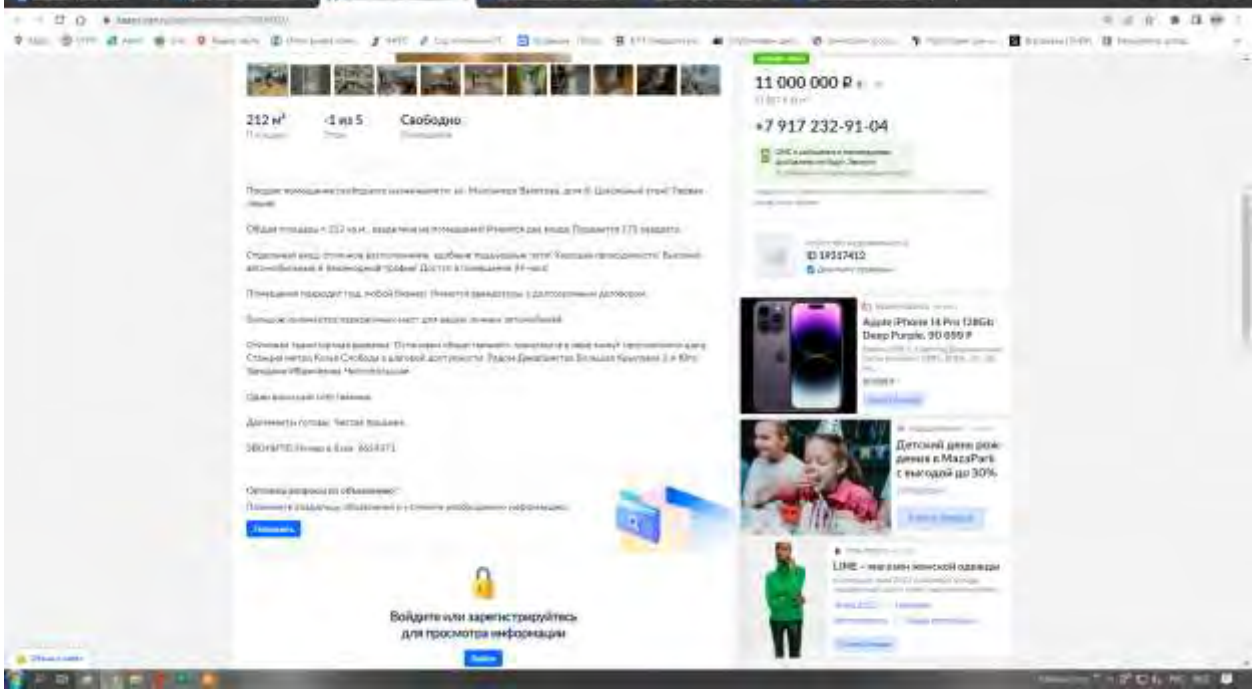

Свободного назначения, 51.5 м²
4 800 000 ₽
О помещении

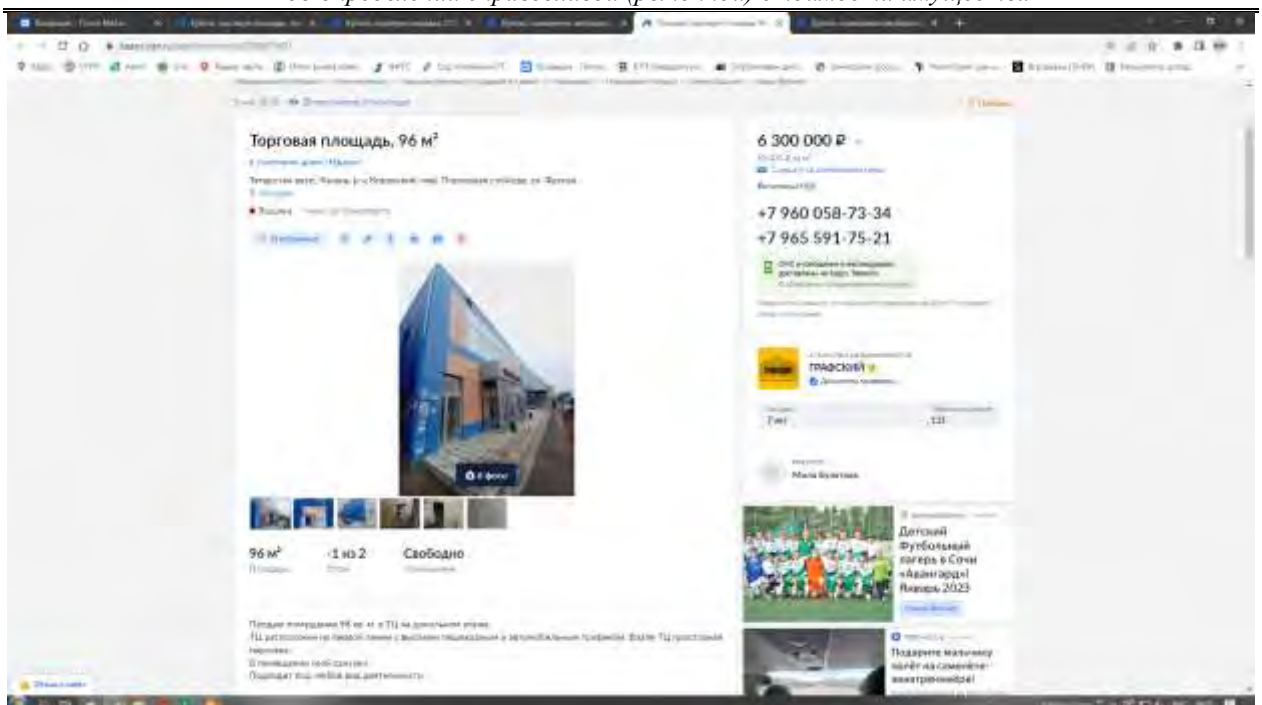

4 800 000 ₽
Расположение
Описание
О здании

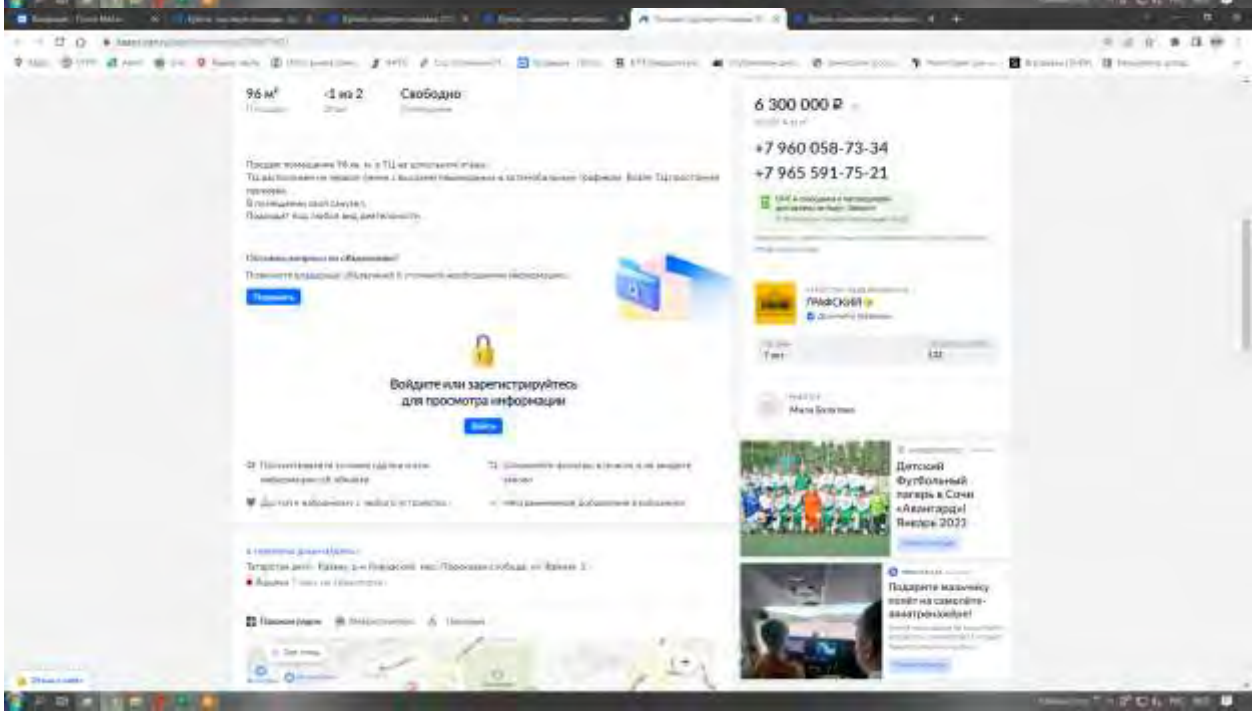

Свободного назначения, 310 м²
24 500 000 ₽ ~
О помещении

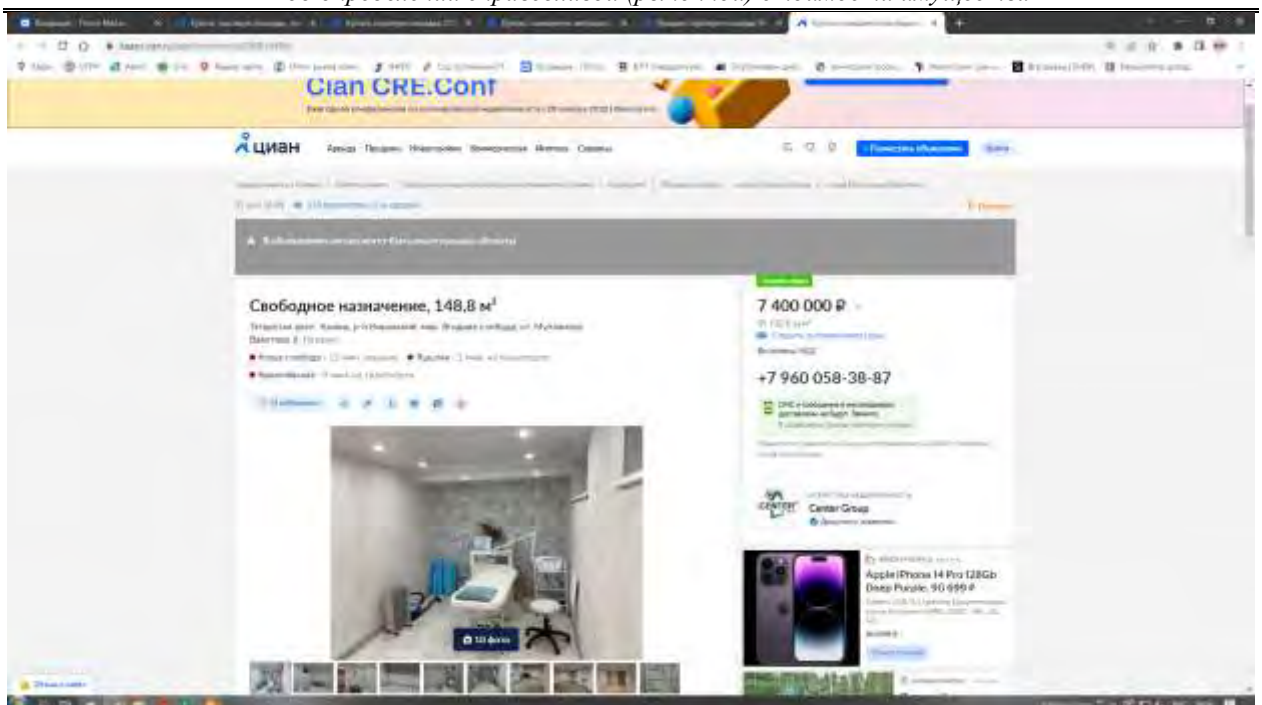

О помещении
24 500 000 ₽ ~
Расположение
Описание

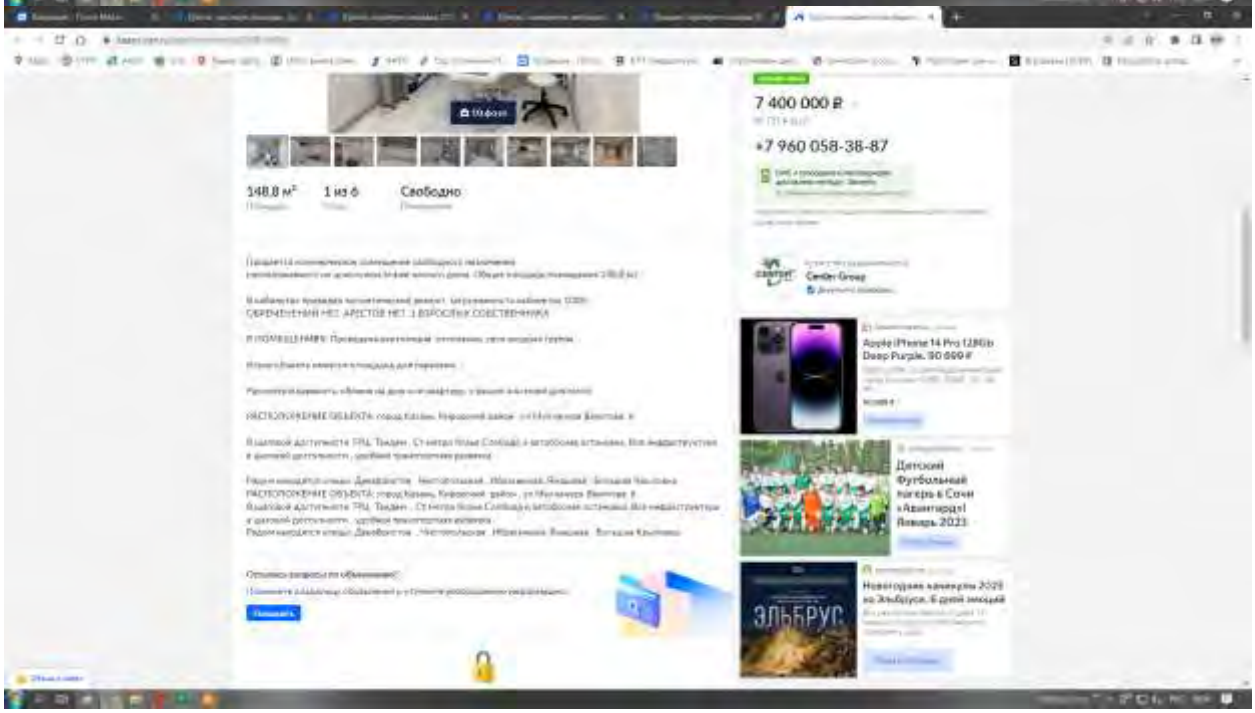

Cian CRE.Conf
ЦИАН
Торговая площадь, 212 м²
11 000 000 ₽
+7 917 232-91-04
ID 19317412
Apple iPhone 14 Pro 128Gb Deep Purple, 90 690 ₽
Детский день рождения в MazaPark с выгодой до 30%
212 м²
-1 из 5
Свободно

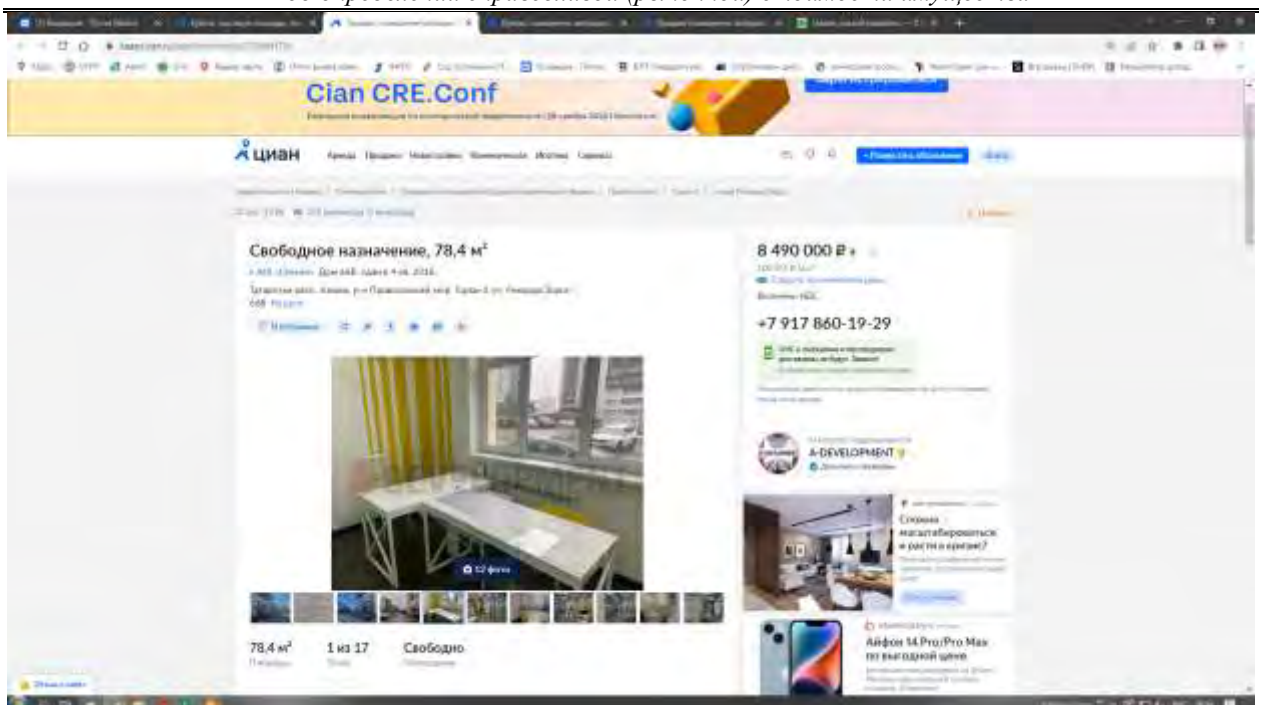

212 м²
-1 из 5
Свободно
11 000 000 ₽
+7 917 232-91-04
ID 19317412
Apple iPhone 14 Pro 128Gb Deep Purple, 90 690 ₽
Детский день рождения в MazaPark с выгодой до 30%
Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации


Торговая площадь, 96 м²
6 300 000 ₽
+7 960 058-73-34
+7 965 591-75-21
ГРАФСКИЙ
96 м²
1 из 2
Свободно
Детский Футбольный лагерь в Сочи «Авангард» Январь 2023
Подарите мальчику полёт на самолёте-аватрехлейке!

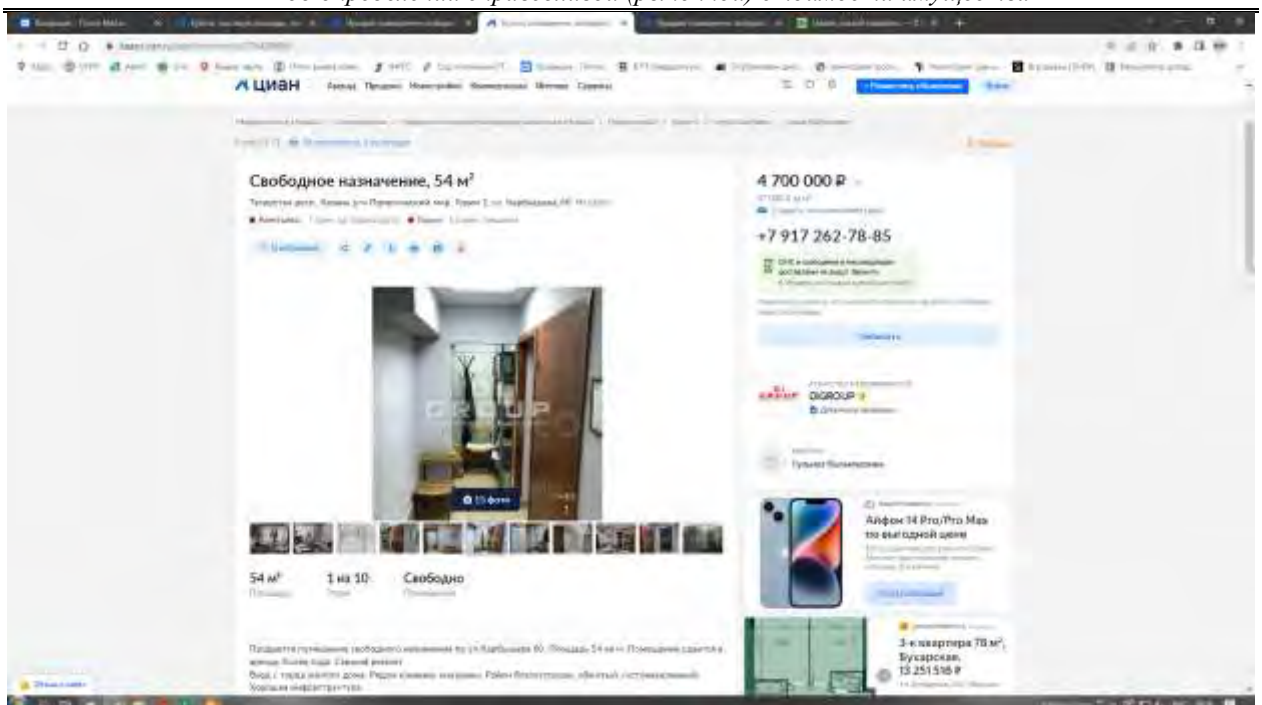

96 м²
1 из 2
Свободно
6 300 000 ₽
+7 960 058-73-34
+7 965 591-75-21
ГРАФСКИЙ
Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации
Детский Футбольный лагерь в Сочи «Авангард» Январь 2023
Подарите мальчику полёт на самолёте-аватрехлейке!

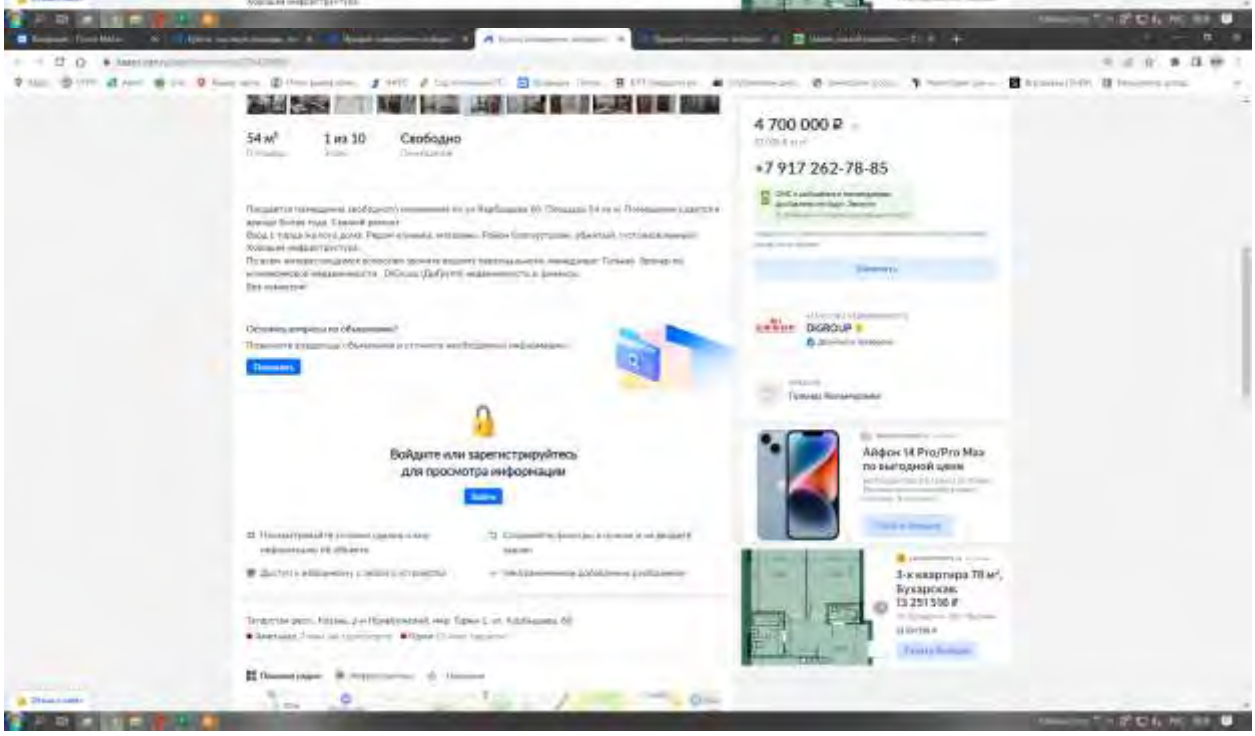

Свободное назначение, 148,8 м²
7 400 000 ₽
+7 960 058-38-87
Center Group

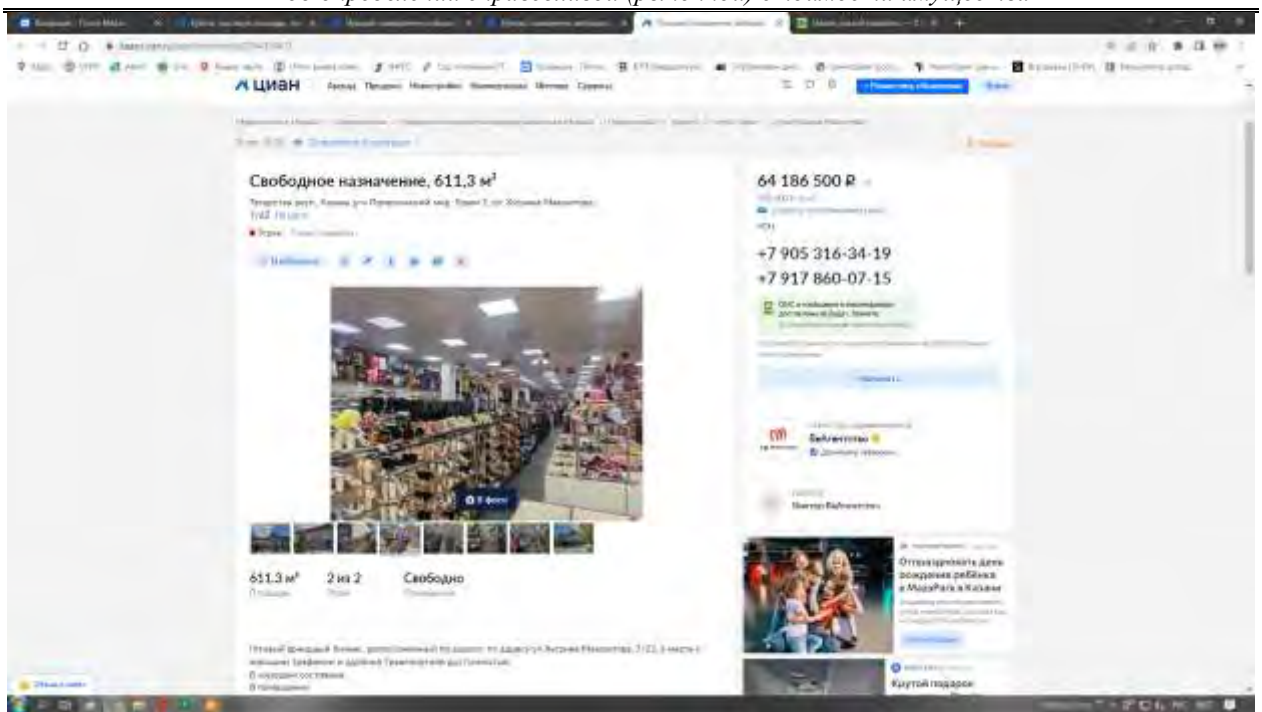

7 400 000 ₽
+7 960 058-38-87
148,8 м²
1 из 6
Свободно
Center Group

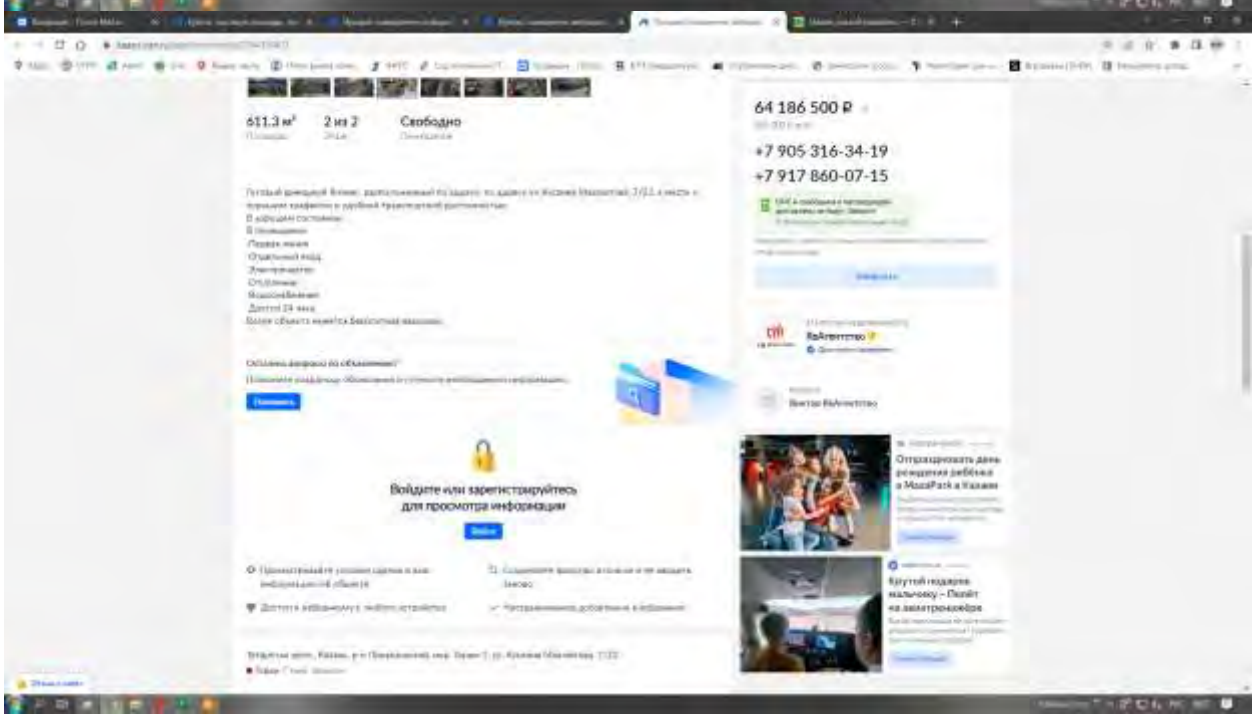

Cian CRE.Conf
ЦИАН
Свободное назначение, 78,4 м²
8 490 000 ₽
+7 917 860-19-29
A-DEVELOPMENT
78,4 м²
1 из 17
Свободно

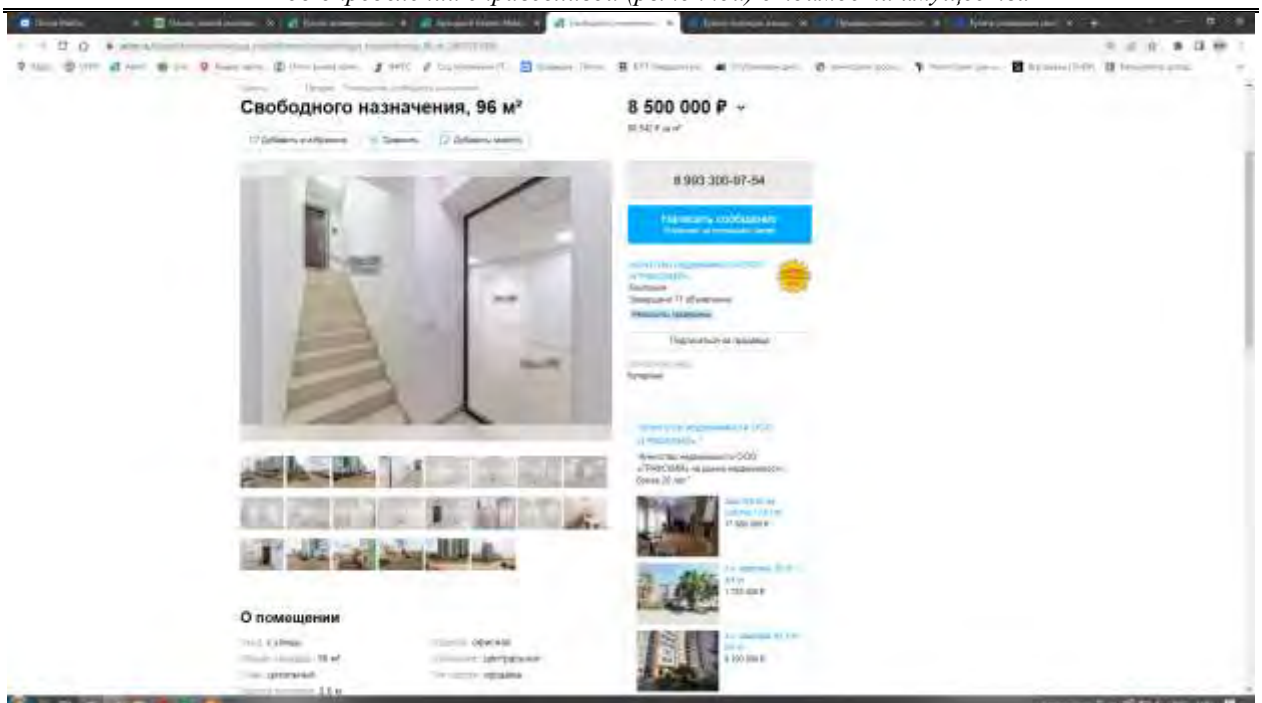

78,4 м²
1 из 17
Свободно
8 490 000 ₽
+7 917 860-19-29
A-DEVELOPMENT
Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

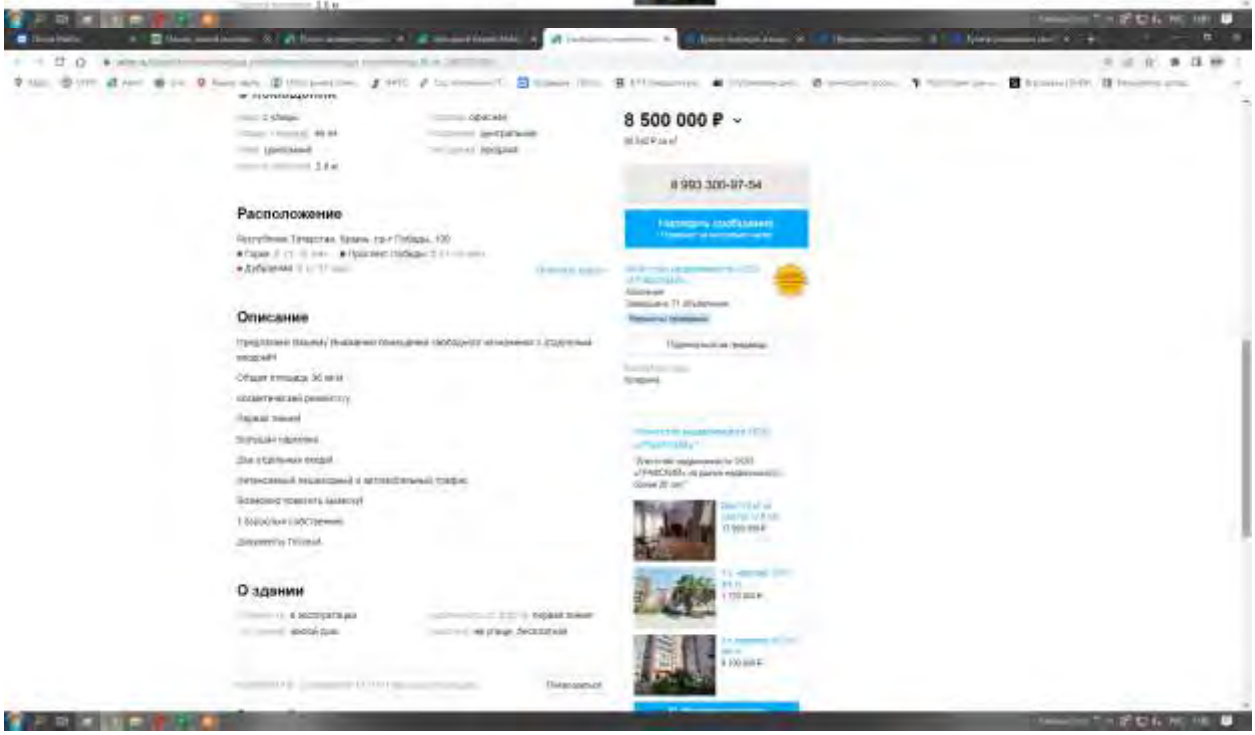

ЦИАН
Свободное назначение, 54 м²
4 700 000 ₽
+7 917 262-78-85
DIGROUP
Айфон 14 Pro/Pro Max по выгодной цене
54 м²
1 из 10
Свободно

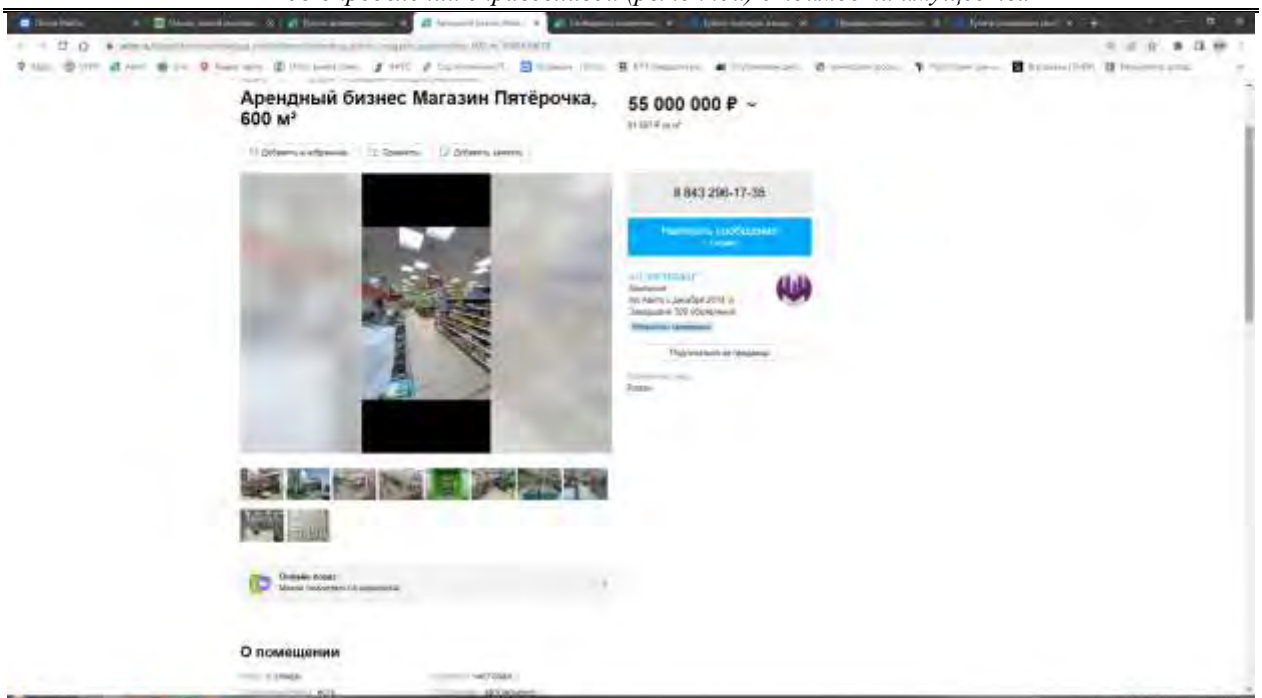

54 м²
1 из 10
Свободно
4 700 000 ₽
+7 917 262-78-85
DIGROUP
Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации
Айфон 14 Pro/Pro Max по выгодной цене

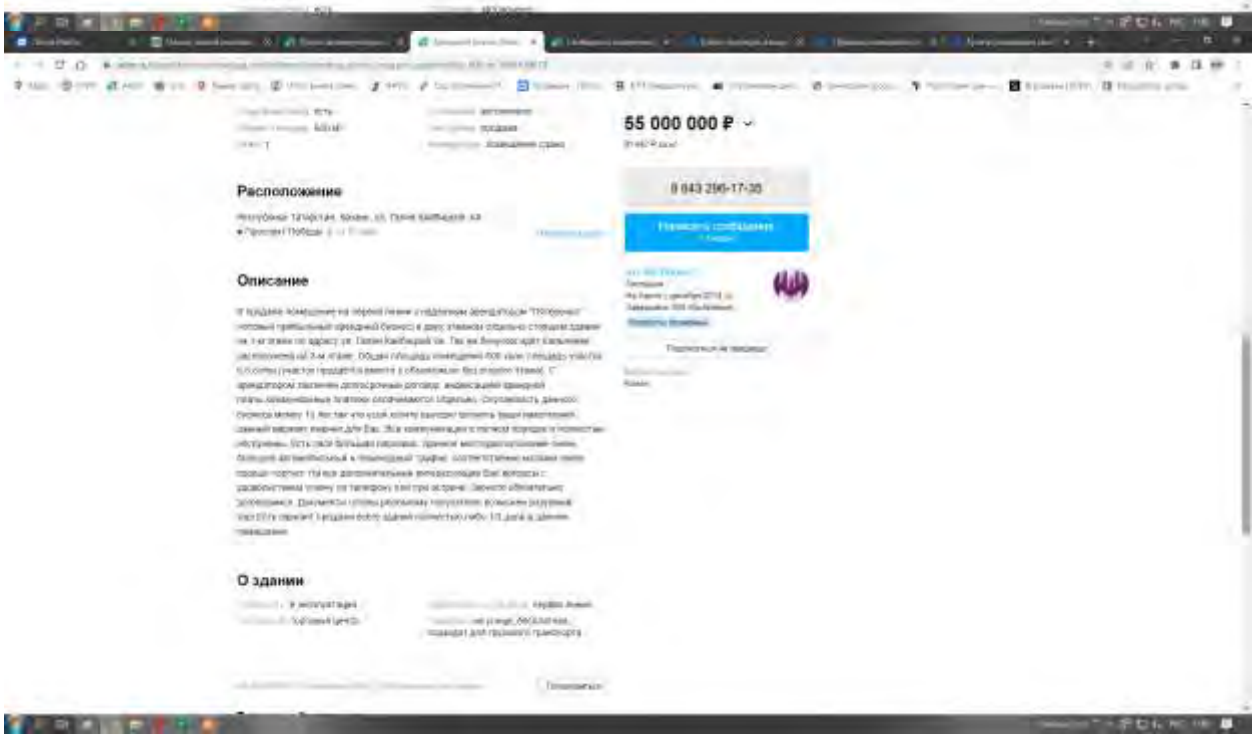

ЦИАН
Свободное назначение, 611,3 м²
64 186 500 ₽
+7 905 316-34-19
+7 917 860-07-15
611,3 м²
2 из 2
Свободно

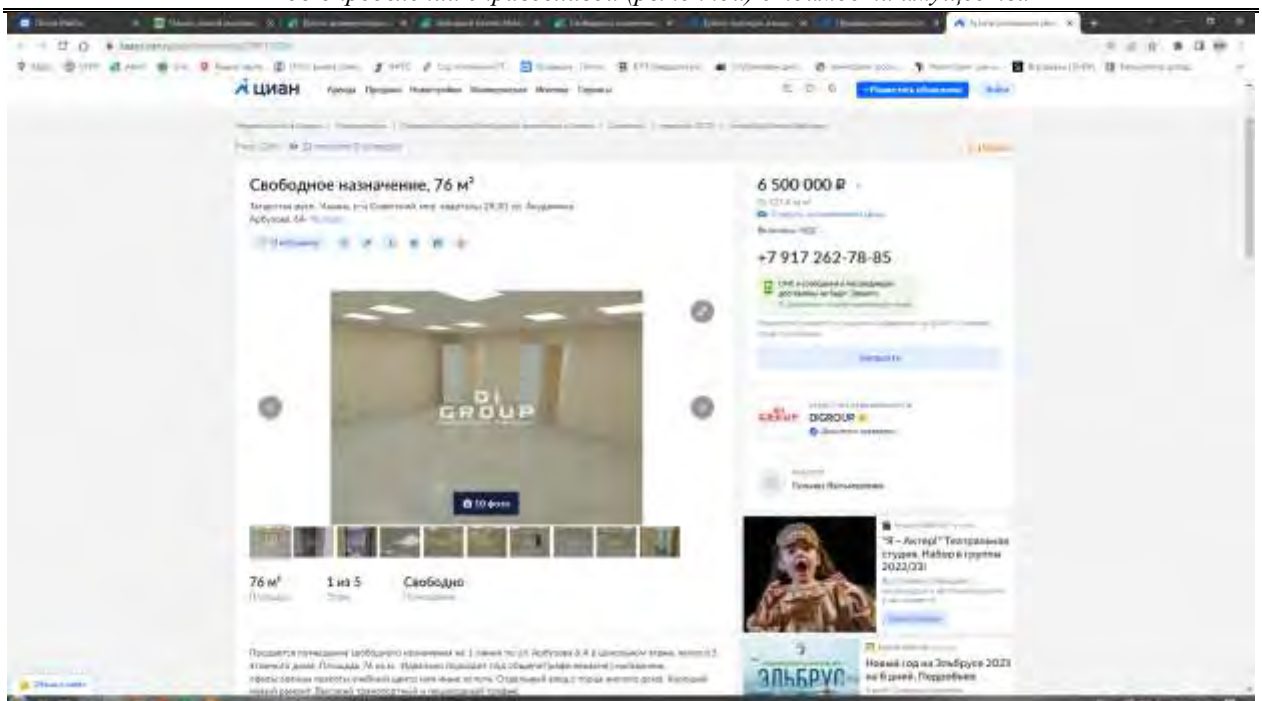

611,3 м²
2 из 2
Свободно
64 186 500 ₽
+7 905 316-34-19
+7 917 860-07-15
Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации

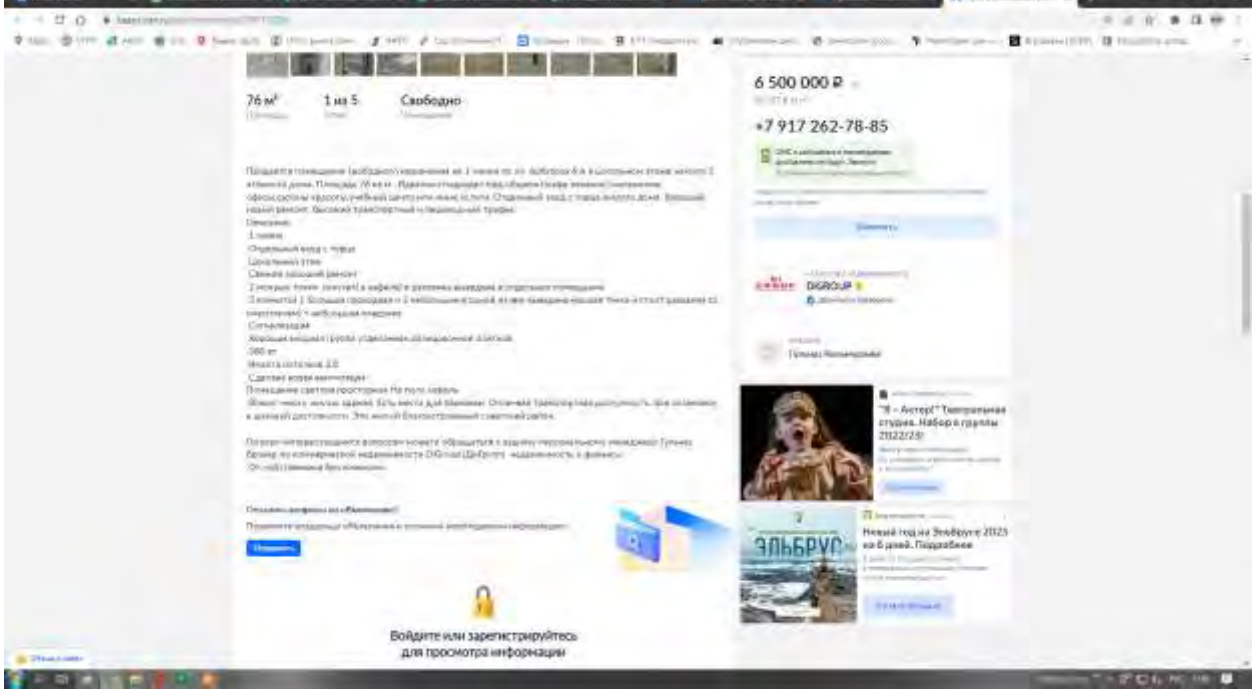

Свободного назначения, 96 м²
8 500 000 ₽
8 993 300-97-54
О помещении

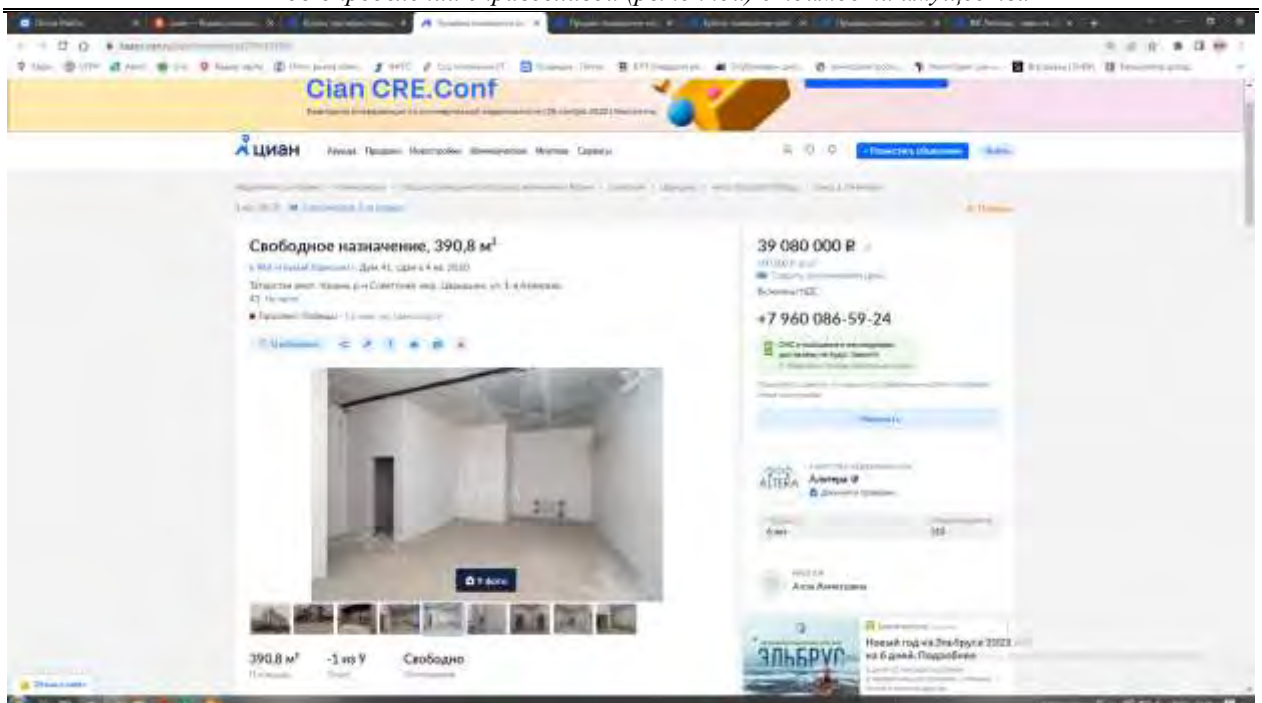

8 500 000 ₽
8 993 300-97-54
Расположение
Описание
О здании

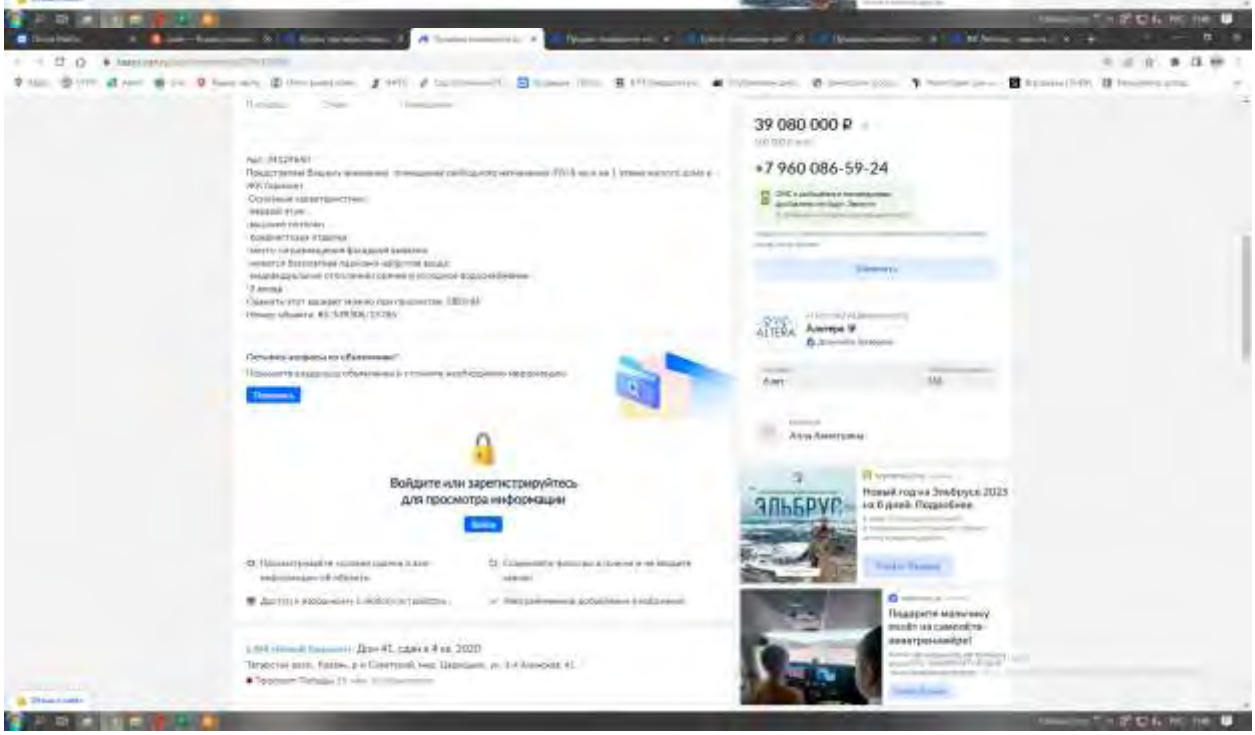

Арендный бизнес Магазин Пятёрочка, 600 м²
55 000 000 ₽
8 843 296-17-35
О помещении

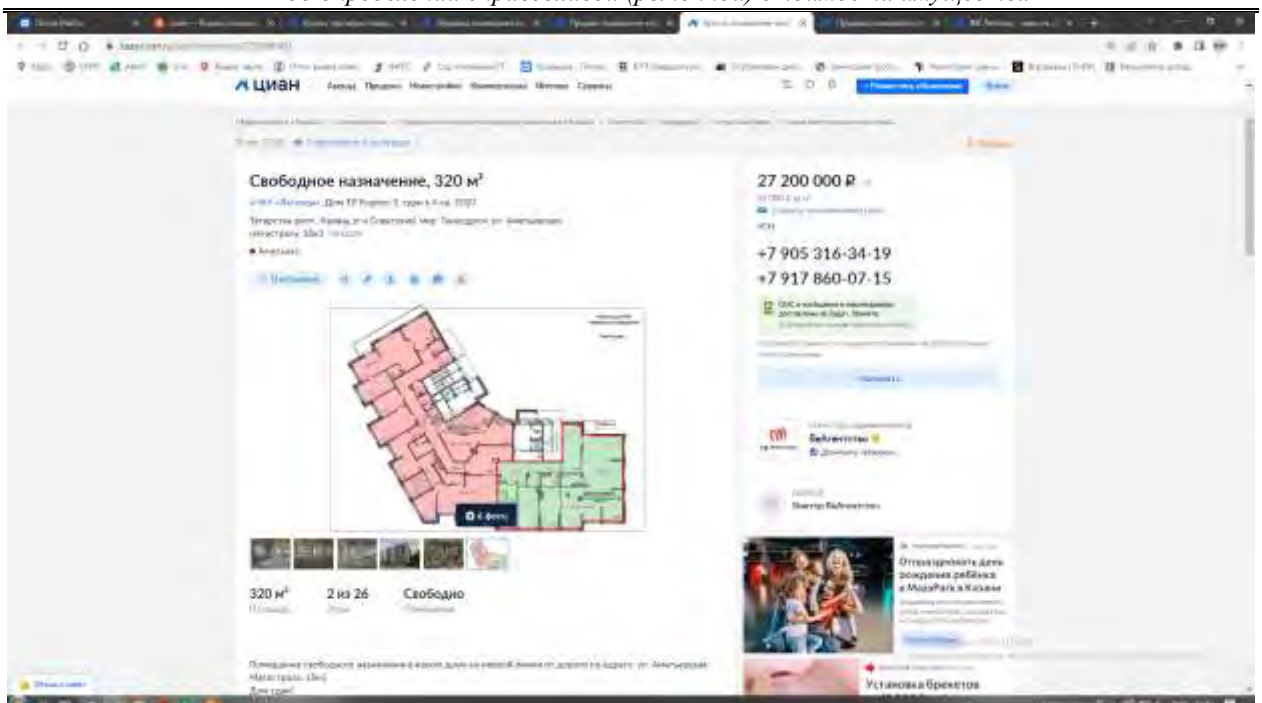

55 000 000 ₽
8 843 296-17-35
Расположение
Описание
О здании

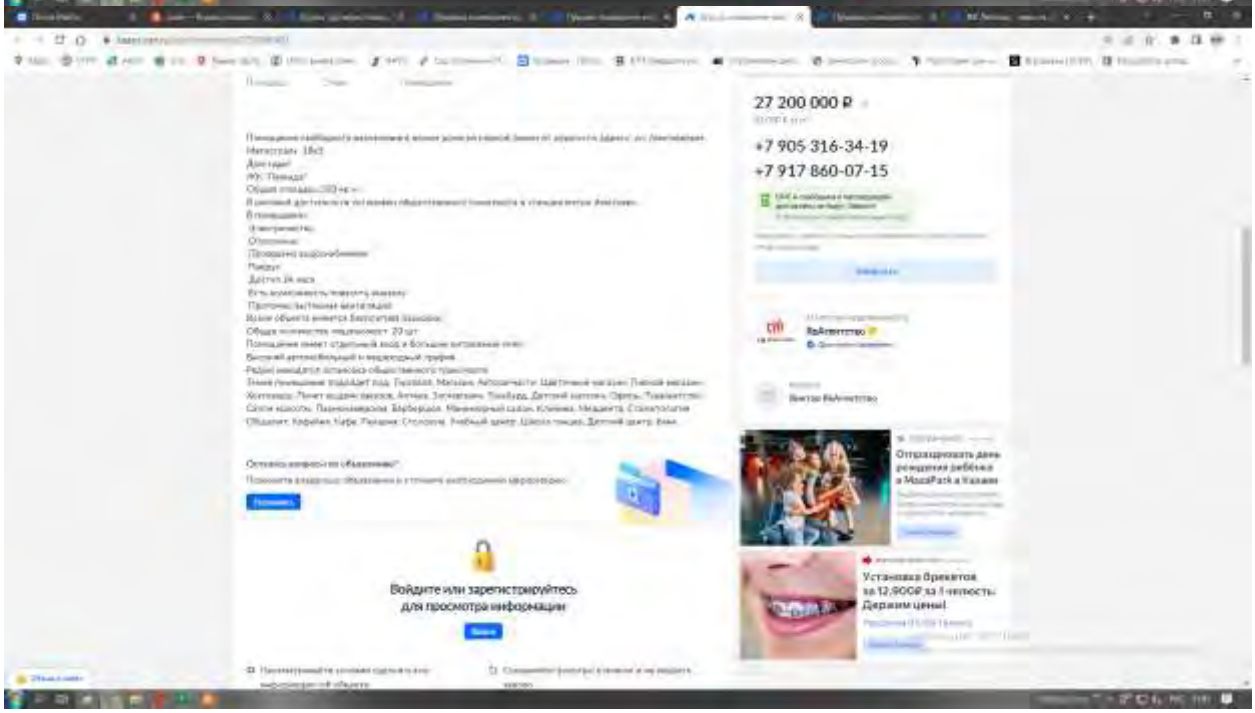

Свободное назначение, 76 м²
6 500 000 ₽
+7 917 262-78-85
DI GROUP
76 м²
1 из 5
Свободно

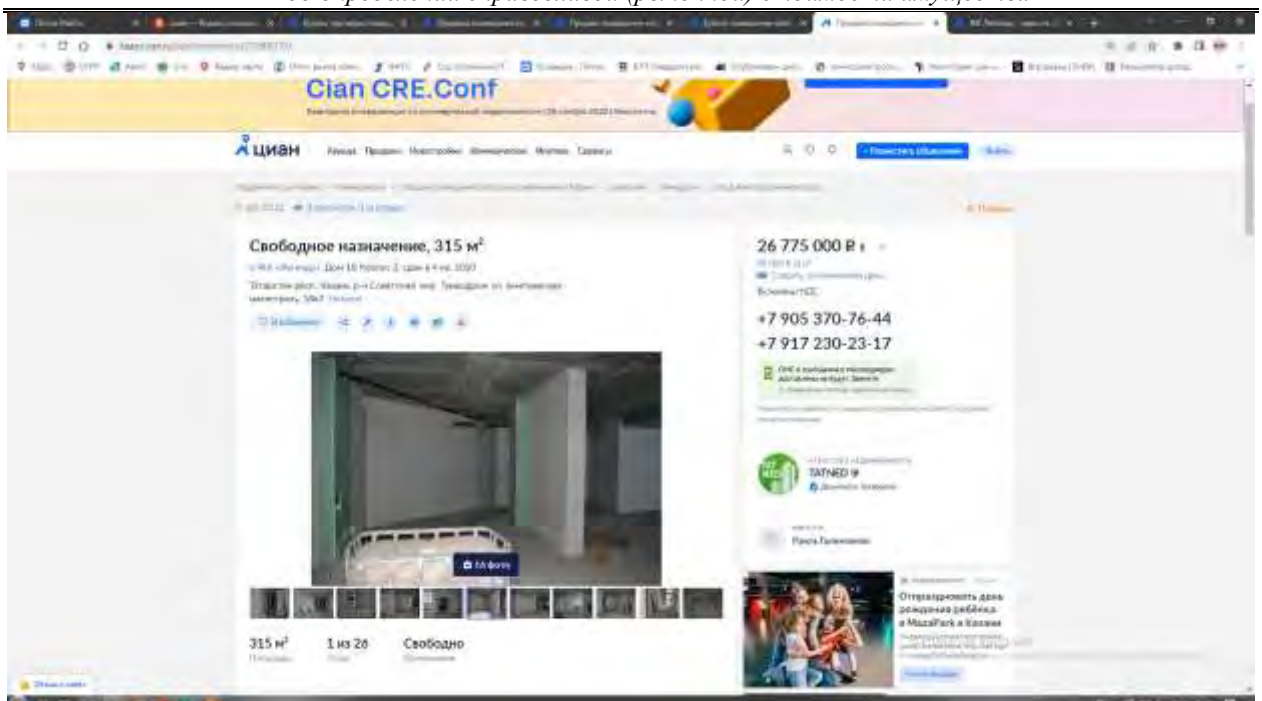

76 м²
1 из 5
Свободно
6 500 000 ₽
+7 917 262-78-85
Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации


Cian CRE.Conf
ЦИАН
Свободное назначение, 390,8 м²
39 080 000 ₽
+7 960 086-59-24
390,8 м²
-1 из 9
Свободно


39 080 000 ₽
+7 960 086-59-24
Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации


ЦИАН
Свободное назначение, 320 м²
27 200 000 ₽
+7 905 316-34-19
+7 917 860-07-15
320 м²
2 из 26
Свободно


27 200 000 ₽
+7 905 316-34-19
+7 917 860-07-15
Войдите или зарегистрируйтесь
для просмотра информации


Cian CRE.Conf
ЦИАН
Свободное назначение, 315 м²
26 775 000 ₽
+7 905 370-76-44
+7 917 230-23-17
TATNED
315 м²
1 из 26
Свободно


315 м²
1 из 26
Свободно
26 775 000 ₽
+7 905 370-76-44
+7 917 230-23-17
TATNED

Объекты-аналоги для зданий

МАГАЗИНЫ УНИВЕРСАЛЬНЫЕ	Этажность: от 1 до 3, Высота, м: до 4.5	КС-6
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.		

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.08.000.0063	от 38925 до 52875	от 8650 до 11750	*De Luxe	РУБ. на 10 м3	143 526
ruO3.08.000.0064	от 38925 до 52875	от 8650 до 11750	*Premium	РУБ. на 10 м3	99 493
ruO3.08.000.0065	от 38925 до 52875	от 8650 до 11750	*Stan-dard	РУБ. на 10 м3	75 996
ruO3.08.000.0066	от 38925 до 52875	от 8650 до 11750	*Econom	РУБ. на 10 м3	55 638

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЖИГ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.08.000.0063	6460	3123	3695	2948	18124	25991		2649	28332	9667	1640	8654	11741	1729	14576	1005	3192	143526
	4,50%	2,18%	2,57%	2,05%	12,63%	18,11%		1,85%	19,74%	6,74%	1,14%	6,03%	8,18%	1,20%	10,16%	0,70%	2,22%	100,00%
ruO3.08.000.0064	6459,7	3123,4	3694,8	1769,0	18124,1	8663,7		1766,0	17707,2	3624,9	1639,9	6210,7	11741,5	1481,9	10411,5	627,8	2446,9	99493,0
	6,49%	3,14%	3,71%	1,78%	18,22%	8,71%		1,78%	17,80%	3,64%	1,65%	6,24%	11,80%	1,49%	10,46%	0,63%	2,46%	100,00%
ruO3.08.000.0065	6459,7	3123,4	3694,8	1474,4	18123,8	4331,8		883,0	14165,7	2416,6	1639,9		7827,5	988,0	8329,2	410,5	2127,8	75996,0
	8,50%	4,11%	4,86%	1,94%	23,85%	5,70%		1,16%	18,64%	3,18%	2,16%		10,30%	1,30%	10,96%	0,54%	2,80%	100,00%
ruO3.08.000.0066	5767,5	2788,8	2463,3	1179,4	15103,6	2887,8		353,2	9443,7	1380,9	1093,3		5218,4	658,6	5552,7	328,3	1418,6	55638,0
	10,37%	5,01%	4,43%	2,12%	27,15%	5,19%		0,63%	16,97%	2,48%	1,97%		9,38%	1,18%	9,98%	0,59%	2,55%	100,00%

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ	Разной этажности, Высота, м: 4.4	КС-1
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонные / бутобетонные / железобетонные СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Кирпичные оштукатуренные / из бетонныхплит / из гипсовых плит	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Два слоя рулонная ПОЛЫ - Асфальтовые / цементные / керамическая плитка / мозаичные ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц	
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.		

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.03.000.0008 Этажность: от 4 до 5	*до 10000		Econom	РУБ. на 1 м3	12 723
ruO3.03.000.0009 Этажность: от 6 до 7	*до 15000		Econom	РУБ. на 1 м3	14 259

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ПОДЖИГ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.03.000.0008	507,9		2544,6	763,9	1143,8	763,9		1527,8	1271,8	891,8	635,9	951,6	1020,3	114,8	478,9	106,1		12723,0
	3,99%		20,00%	6,00%	8,99%	6,00%		12,01%	10,00%	7,01%	5,00%	7,48%	8,02%	0,90%	3,76%	0,83%		100,00%
ruO3.03.000.0009	428,2		2994,6	715,2	1285,0	856,8		1567,6	1285,0	997,9	856,8	1127,7	1152,6	141,1	691,5	159,1		14259,0
	3,00%		21,00%	5,02%	9,01%	6,01%		10,99%	9,01%	7,00%	6,01%	7,91%	8,08%	0,99%	4,85%	1,12%		100,00%

Выпуск 110 • январь 2020

2

Строительно-монтажные работы

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН

на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование в среднем по Российской Федерации на 2020-2022 гг. (с учетом НДС)

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 08	57,243	4,105	47,872	1,444
Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027
Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,666
Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	0,760
Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906
Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458
Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419
Декабрь 09	66,163	-0,975	54,290	0,554
Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239
Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173
Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923
Март 11	73,068	-1,636	61,272	3,371
Июнь 11	73,883	1,087	61,403	0,213
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733
Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,359
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	0,340
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 16	109,548	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 20	123,476	-1,480	102,387	1,397
Июнь 20	124,131	0,531	103,862	1,440
Сентябрь 20	124,756	0,503	105,352	1,434
Декабрь 20	125,348	0,475	106,856	1,428
Март 21	125,910	0,448	108,376	1,422
Июнь 21	126,439	0,421	109,911	1,416
Сентябрь 21	126,937	0,394	111,461	1,410
Декабрь 21	127,403	0,367	113,025	1,404
Март 22	127,838	0,341	114,605	1,398
Июнь 22	128,241	0,315	116,200	1,391
Сентябрь 22	128,613	0,290	117,809	1,385
Декабрь 22	128,952	0,264	119,434	1,379

8.2. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

8.2.1. РЕГИОНАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ПО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

на 01.01.2020 года

Для расположенных севернее Полярного круга территорий тех краев и областей, которые помечены знаком «», следует дополнительно применять повышающий коэффициент 1,2*

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых бетонных и сплошных блоков	кирпича	железобетона			панелей «сэндвич»	стекла, светопрозрачного материала	панелей «сэндвич»	древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
				в бескаркасных системах	в каркасных системах					
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	0,964	0,856	0,886	1,030	0,883	0,880	0,885	0,892	0,938	1,038
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,040	0,913	0,962	0,857	0,927	0,948	0,938	0,952	0,962	1,019
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,268	1,113	1,173	1,045	1,130	1,156	1,143	1,161	1,173	1,242
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,102	0,911	1,045	1,002	0,964	0,980	0,971	0,968	0,996	1,127
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,341	1,109	1,271	1,219	1,174	1,193	1,182	1,178	1,212	1,372
Вологодская область	0,896	0,780	0,823	0,830	0,806	0,816	0,821	0,850	0,837	0,851
Мурманская область *	1,251	1,100	1,221	1,035	1,142	1,160	1,146	1,140	1,171	1,228
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,054	0,994	1,065	0,895	1,028	1,033	1,020	1,038	1,023	1,026
Ленинградская область	1,018	0,906	1,044	0,796	0,940	0,964	0,951	0,959	0,959	0,972
Новгородская область	0,851	0,780	0,775	0,790	0,779	0,812	0,801	0,817	0,818	0,820
Псковская область	0,742	0,655	0,646	0,723	0,668	0,688	0,694	0,734	0,742	0,750
Центральный район										
Брянская область	0,726	0,694	0,631	0,716	0,674	0,711	0,702	0,736	0,729	0,695
Владимирская область	0,844	0,795	0,739	0,782	0,756	0,792	0,774	0,794	0,797	0,856
Ивановская область	0,869	0,781	0,766	0,838	0,769	0,780	0,772	0,806	0,822	0,822
Калужская область	0,849	0,767	0,802	0,724	0,789	0,812	0,798	0,822	0,836	0,836
Костромская область	0,708	0,628	0,611	0,639	0,649	0,677	0,677	0,711	0,681	0,684
г. Москва	1,094	1,066	1,179	0,916	1,099	1,120	1,112	1,078	1,162	1,148
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,733	0,729	0,664	0,741	0,699	0,735	0,722	0,752	0,741	0,731
Рязанская область	0,771	0,684	0,680	0,759	0,710	0,735	0,731	0,770	0,749	0,732
Смоленская область	0,712	0,654	0,643	0,721	0,693	0,708	0,715	0,734	0,738	0,724
Тверская область	0,801	0,758	0,787	0,742	0,788	0,811	0,809	0,835	0,848	0,800
Тульская область	0,667	0,768	0,796	0,845	0,794	0,812	0,812	0,836	0,826	0,831
Ярославская область	0,870	0,768	0,767	0,755	0,778	0,802	0,795	0,812	0,807	0,836
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,809	0,670	0,703	0,727	0,691	0,715	0,716	0,729	0,740	0,750
Республика Мордовия	0,810	0,713	0,727	0,785	0,738	0,764	0,762	0,785	0,796	0,795
Чувашская Республика	0,799	0,704	0,738	0,756	0,747	0,754	0,780	0,784	0,801	0,817
Кировская область	0,865	0,761	0,757	0,774	0,787	0,801	0,806	0,826	0,838	0,830
Нижегородская область	0,734	0,664	0,607	0,690	0,630	0,674	0,669	0,692	0,702	0,718
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,804	0,714	0,725	0,825	0,737	0,750	0,750	0,772	0,806	0,808
Воронежская область	0,808	0,769	0,770	0,807	0,798	0,805	0,811	0,833	0,835	0,830
Курская область	0,815	0,775	0,777	0,710	0,776	0,804	0,804	0,815	0,812	0,851
Липецкая область	0,773	0,734	0,704	0,733	0,716	0,735	0,740	0,777	0,756	0,771
Тамбовская область	0,771	0,697	0,676	0,763	0,694	0,717	0,722	0,745	0,756	0,750
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,822	0,697	0,704	0,860	0,688	0,706	0,710	0,775	0,698	0,783
Республика Татарстан	0,652	0,794	0,811	0,783	0,808	0,828	0,833	0,848	0,832	0,830

8.3. Документы на Объект оценки

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.12.2018			
Кадастровый номер:		16:50:160503:1309	

Номер кадастрового квартала:	16:50:160503
Дата присвоения кадастрового номера:	12.09.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, р-н Советский, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп 1,пом 1050
Площадь, м²:	496,3
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	10217707,1
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:160503:1309
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
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
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	177 от 14.12.2018 г. 11622
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев -Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Селина Г. В.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.12.2018			
Кадастровый номер:		16:50:160503:1309	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев -Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 16:50:160503:4575-16/001/2018-1 от 14.12.2018
3.	Документы-основания:	3.1.	Акт приема-передачи нежилых помещений по договору участия в долевом строительстве №ГО-5 от 10 июля 2017г.
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Доверительное управление, Республика Татарстан, г Казань, ул. Аметьевская магистраль кад.№ 16:50:160503:1309 помещение, назначение: нежилое, площадь 496,3 кв.м., этаж: 1
	дата государственной регистрации:		14.12.2018
	номер государственной регистрации:		№ 16:50:160503:4575-16/001/2018-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		по 31.05.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 31.03.2009
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Селина Г. В.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
14.12.2018			
Кадастровый номер:		16:50:160503:1309	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

Масштаб 1:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	М.П.	Селина Г. В.
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
(полное наименование органа регистрации прав)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.12.2021, поступившего на рассмотрение 22.12.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.12.2021г. № КУВИ-002/2021-171380961			
Кадастровый номер:	16:50:080903:145		

Номер кадастрового квартала:	16:50:080901
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 15044; Условный номер 16:50:06:00151:002
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Магистральная, здание 35
Площадь, м2:	192.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Административное здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1995
Кадастровая стоимость, руб:	3539272.02
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:080901:6
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524

ООО "УК ЭнергоИнвестКапитал"
27 ЯНВ 2021
ПРИНЯТО

Выписка получена из ЛК. ФГИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ НФК «РТ»
г. Казань ул. Петербургская, 55

полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: [illegible]
Владелец: Надеждин
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:10
30.12 2021
МП

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.12.2021г. № КУВИ-002/2021-171380961			
Кадастровый номер:	16:50:080903:145		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:50:080903:145-16/001/2017-8 21.06.2017 09:13:40
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	21.06.2017 09:13:42	
	номер государственной регистрации:	16:50:080903:145-16/001/2017-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 31.05.2031 по 31.05.2031	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань ул Петербургская, 52
Уполномоченный сотрудник Багуманова А.Р.
Время 10:10
24.12

должность	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: [illegible] Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

Лист 3

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.12.2021г. № КУВИ-002/2021-171380961			
Кадастровый номер:	16:50:080903:145		

6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствует

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань ул Петербургская, 52
Уполномоченный сотрудник Багуманова А.Р.
Время 10:10
24.12

должность	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: [illegible] Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

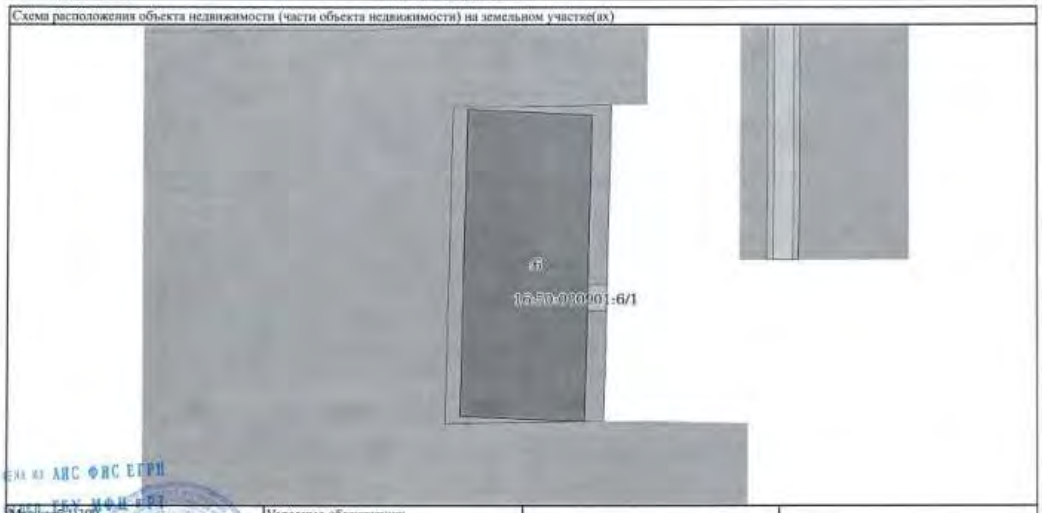
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

23.12.2021г. № КУВИ-002/2021-171380961	
Кадастровый номер:	16:50:080903:145

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



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 497677571337[illegible]1371181785449[illegible] Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022		инициалы, фамилия

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФНС ЕГРН
Приволжский МЕЖ. ТЕР. УПР. ФОН. ИМУ. РЕСП. ТАТ.
г. Казань ул. Петербургская
Уполномоченный сотрудник Нагуманова А.Р.
Время 12:10
МП

11.12.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
Лист № ___ Раздел 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.12.2017			
Кадастровый номер:		16:50:160502:4176	

Номер кадастрового квартала:	16:50:160502
Дата присвоения кадастрового номера:	11.12.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, ул Юл Гаяна, д 76, корп 2, пом 202
Площадь, м²:	199.8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машиноместо:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	8256379.36
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:160502:4171
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям маневренного фонда, социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	173 от 13.11.2017г.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гостиницы" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Ларионова Е. Н.

М.П.

11.12.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.12.2017			
Кадастровый номер:		**16:50:160502:4176**	

1.	Правообладатель (правообладатели)	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев в счетах депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 16:50:160502:4176-16/001/2017-1 от 11.12.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.09.2017 №16-RU16301000-175-2017; Акт приема-передачи нежилых помещений по договору участия в долевом строительстве №ЖТЗ-01 от 24 июля 2017г от 09.11.2017
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	вид:		Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г Казань, ул Бул Галя, д 7Б, к 2, пом 202, уч.№ 16-16/016-16/097/002/2017-10537, , общая площадь 199, 8 кв. м
	дата государственной регистрации:		11.12.2017
	номер государственной регистрации:		16:50:160502:4176-16/001/2017-2
	4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		на 13.05.2051
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН 7716610524
	основание государственной регистрации:		Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009, выдавший орган: ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	М.П.	Харитонова Е. В.

11.12.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах Раздел 5

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
Лист № ___ Раздела 5	Всего листов раздела 5: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
11.12.2017			
Кадастровый номер:		**16:50:160502:4176**	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

Экспликация:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	М.П.	Харитонова Е. В.

21.06.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___

21.06.2017

Кадастровый номер:	**16:50:080901:6**

Номер кадастрового квартала:	16:50:080901
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2001
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 16-50-06-17-04-0016
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Приволжский район, ул Магистральная, участок 35
Площадь:	300 +/- 6.06кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	227344.8
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:080903:145
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	занимаемый административным зданием
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "Энергобизнес Капитал"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Харитонова Е. В.
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

21.06.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
21.06.2017			
Кадастровый номер:		16:50:080901:6	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 16:50:080901:6-16/001/2017-2 от 21.06.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.06.2017 №66/17
	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Прочие ограничения (обременения), Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Приволжский район, ул.Магистральная, уч.35, кад.№ 16:50:080901:6, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300 кв. м
	дата государственной регистрации:		21.06.2017
	номер государственной регистрации:		16:50:080901:6-16/001/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		на 31.05.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009 №1405-94198416
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют

АННЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Харитонова Е. В.

М.П.

21.06.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости Раздел 3.1

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

Описание местоположения земельного участка

ельный участок

(кадастровый номер)

ет № ___ Раздела 3 | Всего листов раздела 3: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___

.06.2017

стровый номер: 16:50:080991:6

ан (чертеж, схема) земельного участка

ектой 1:	Условные обозначения:	
АВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Харитонова Е. В.

Наименование	
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___
25.07.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-453	
Кадастровый номер:	16:18:120601:5977
Номер кадастрового квартала:	16:18:120601
Дата присвоения кадастрового номера:	03.02.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан г. Казань, вновь возникшие: "Светлая долина", ул. Натана Рахлина, д.7, корп.2, кв.100/2
Площадь, м²:	91,4
Наименование:	Помещение свободного
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машиноместо:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	12336936,83
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:18:120601:5945
Иное допустимое использование:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям маневренного фонда, специального жилого помещения или жилого дома реконструкции исторического поселения:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Инструмент осмотра:	Выписка Единого государственного реестра недвижимости, полученная по запросу от Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энергобизнес-Капитал"
ИНЖЕНЕР КАТЕГОРИИ	Начмотдела Р. Б.

Наименование			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.07.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-453			
Кадастровый номер:		16:18:120601:5977	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Российская Федерация – Выборгский полуостровный фонд использования фонда недвижимости "Казанский гостиный" данные о которых установлены на основании данных учетных карт фонда недвижимости, ранее включенных в состав фонда недвижимости, а также данных о фонде недвижимости, ранее включенных в состав фонда недвижимости
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Данные данных собственности, № 16-16-120601/5977/2010-9 от 11.07.2018
3	Документы-основания:	3.1	сведения не предоставлены
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1 вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
	4.1.2 дата государственной регистрации:		11.07.2018
	4.1.3 номер государственной регистрации:		16:16:120601:5977/2010:2018-7
	4.1.4 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 11.07.2018 на 1110 дня
	4.1.5 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Энергобизнес-Капитал", ИНН: 7716180528, ОГРН: 1077746657420
	4.1.6 основание государственной регистрации:		Приказ генерального управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Казанский гостиный" от 08.02.2010
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об отсутствии государственной регистрации прав на часть земельного участка, сведения о которой отсутствуют в ЕГРН:		данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР КАТЕГОРИИ			Начмотдела Р. Б.

Раздел 5

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

Или дата снятия объекта, машино-места из ГКН (плана этажа)

Помещение			
Лист № Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов	Всего листов выписки:
25.07.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-453			
Кадастровый номер		16:16:138681:1997	

Номер этажа (этажей) Этаж № 1

Масштаб 1	данные отсутствуют

ПОРЯДОК(ТИП) КАДАСТРОВЫЙ		Начертание Р. 5

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2021, поступившего на рассмотрение 27.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128554835			
Кадастровый номер:	16:50:110604:1549		

Номер кадастрового квартала:	16:50:110604
Дата присвоения кадастрового номера:	20.05.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1486; Инвентарный номер 2000 27.09.2004 РГУП БТИ
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Адоратского, дом 12, помещение 1486
Площадь, м2:	2212.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	64080525
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:110604:1505
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям маневренного фонда социального использования или иному роду коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"" от имени юридического Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", [illegible]

ООО "УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ"
04 ОКТ 2021
ПРИНЯТО

Полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ [redacted]	инициалы, фамилия

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ОТ АИС ФНС ГСРН
Приложение к Приказу ГБУ МФЦ в РТ
Удостоверяющий сотрудник Ватманова А.Р.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-12855435	
Кадастровый номер:	16:50:110804:1549

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гостриком" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/104/2014-849 10.07.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		20.03.2017 14:17:53
	номер государственной регистрации:		16:50:110804:1549-16/001/2017-2
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 08.07.2016 по 07.07.2021 с 08.07.2016 по 07.07.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:		Договор досрочной аренды нежилого помещения, № 8610-АУ-213, выдан 08.07.2016, дата государственной регистрации: 20.03.2017, номер государственной регистрации: 16:50:110804:1549-16/001/2017-1 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилых помещений №8610-АУ-213 от 08.07.2016 года, № 1, выдан 20.02.2017 Дополнительное соглашение к Договору досрочной аренды нежилого помещения №8610-АУ-213 от 08.07.2016г., № 3, выдан 12.02.2019, дата государственной регистрации: 14.03.2019, номер государственной регистрации: 16:50:110804:1549-16/001/2019-4
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

первое наименование должности	[redacted]	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6	

28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-12855435	
Кадастровый номер:	16:50:110804:1549

		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	5.2	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	10.07.2014 00:00:00
		номер государственной регистрации:	16-16-01/104/2014-849
		срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременения объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гостриком" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94196416, выдан 31.03.2009 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гостриком", № 2, выдан 03.03.2010
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

первое наименование должности	[redacted]	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 6
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128554835			
Кадастровый номер:	16:50:110804:1549		

10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют

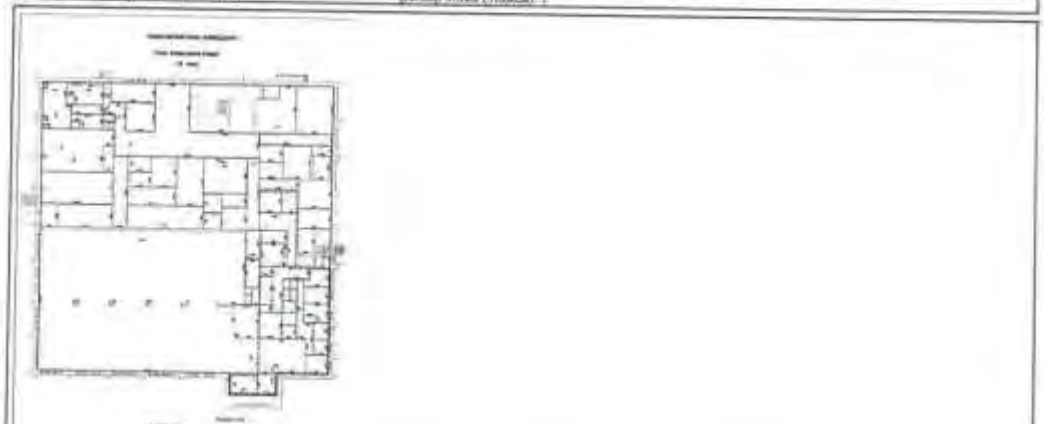
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ [redacted] М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 2

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 6
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128554835			
Кадастровый номер: 16:50:110804:1549	Номер этажа (уровня): 1		



Масштаб 1 :

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ [redacted] М.П.	инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 6

28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128554835

Кадастровый номер: 16:50:110804:1549 | Номер этажа (этажей): 1

Масштаб 1

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФНС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань ул Петербургская, 28
Уполномоченный сотрудник Нагуманова А.Р.
Время 10:08
«4» 10 2021 МП

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

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
(полное наименование органа регистрации прав)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2021, поступившего на рассмотрение 27.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128558606

Кадастровый номер:	16:50:110804:1548
Номер кадастрового квартала:	16:50:110804
Дата присвоения кадастрового номера:	19.05.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1487
Адрес:	Республика Татарстан, город Казань, Ново-Савиновский район, улица Адорацкого, дом 12, пом 1487
Площадь, м2:	553.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	14100264
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:110804:1505
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
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
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524

ООО УК ЭнергоИнвестКапитал
04 ОКТ 2021
ПРИНЯТО

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФНС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань ул Петербургская, 28
Уполномоченный сотрудник Нагуманова А.Р.
Время 10:08
«4» 10 2021 МП

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

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128558606	
Кадастровый номер:	16:50:110804:1548

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гостиный" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/104/2014-839 10.07.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		09.11.2020 15:21:36
	номер государственной регистрации:		16:50:110804:1548-16/104/2020-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия 5 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Салихов Роберт Геннадьевич
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, № С-01/19, выдан 28.02.2019, дата государственной регистрации: 26.07.2019, номер государственной регистрации: 16-16-01/136/2009-064
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ЗАПИСЬ ВЕРНА В ЕИС ФВС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ
Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 15:18
МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
МП
Сертификат
Владелец: Росреестр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6

28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128558606	
Кадастровый номер:	16:50:110804:1548

5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	5.1 вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	27.11.2020 11:17:06
	номер государственной регистрации:	16:50:110804:1548-16/105/2020-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.11.2020 5 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ИП Салихов Роберт Геннадьевич, ИНН: 160318600152
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилого помещения, № б/н, выдан 12.11.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Зарегистрированные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Принадлежащие и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

ЗАПИСЬ ВЕРНА В ЕИС ФВС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ
Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 15:18
МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
МП
Сертификат
Владелец: Росреестр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

полное наименование должности		инициалы, фамилия

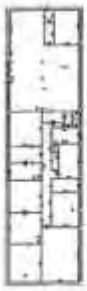
Раздел 5 Лист 5

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

План расположения помещения, машино-мест на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128558606			
Кадастровый номер: 16:50:110804:1548		Номер этажа (этажей): 2	

2 этаж



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П.	инициалы, фамилия

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128558606			
Кадастровый номер: 16:50:110804:1548		Номер этажа (этажей): 2	

Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П.	инициалы, фамилия

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Раздел 1

Земельный участок

Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___ Всего разделов: ___ Всего листов выписки: ___
24.07.2019	
Кадастровый номер:	16:50:110804:2212
Номер кадастрового квартала:	16:50:110804
Дата присвоения кадастрового номера:	22.07.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, МО "г.Казань", г.Казань, ул.Аделяшина
Площадь:	4129 +/- 22кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:110804:1309
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	под жилые "Этажерки" №231
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Границы земельного участка определяют границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:50:110804:17, 39332, 7.01.03.2019 Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:50:110804:28. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:50:110804:2213
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гостиный"

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА

Арсенов А. М.

ООО «У Электронный архив» ПРАВДО 29 ИЮЛ 2019

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Раздел 1

Земельный участок

Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___ Всего разделов: ___ Всего листов выписки: ___
24.07.2019	
Кадастровый номер:	16:50:110804:2212
Номер кадастрового квартала:	16:50:110804
Дата присвоения кадастрового номера:	22.07.2010
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, МО "г.Казань", г.Казань, ул.Аделяшина
Площадь:	4129 +/- 22кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:110804:1309
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:	под жилые "Этажерки" №231
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Границы земельного участка определяют границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:50:110804:17, 39332, 7.01.03.2019 Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:50:110804:28. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:50:110804:2213
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гостиный"

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА

Арсенов А. М.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости — Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок

Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.07.2019				
Кадастровый номер:		16:50:110804:2212		

1	Правообладатель (правообладатели)	1.1 Полное наименование юр. лица: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гостиный" данные о котором установлены на основании данных выписки из реестра акционеров инвестиционных паев и реестра владельцев инвестиционных паев в отсутствие лица, имеющего инвестиционные паи
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1 Общая долевая собственность, № 16-50-110804-2212-16/001/2019-1 от 22.07.2019
3	Документы-основания	3.1 Договор купли-продажи недвижимости инвестиционных паев от 31.03.2010 №02/09-2010
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	
4.1.1	вид	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан) г.Казань, ул.Адмиралтейская, д.12, кад.№ 16, № 11-08-04-0017, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 41000 кв. кадастровый № 16:50:11-08-04:0017
	дата государственной регистрации	22.07.2019
	номер государственной регистрации	16:50:110804:2212-16/001/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта	на 02.01.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" паевого инвестиционного фонда "Казанский гостиный" ИНН: 7716580724
	основание государственной регистрации	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гостиный" под управлением ООО "УК "Инвестиционная" от 27.03.2007 №1405-94198416; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гостиный" от 03.03.2016 №2
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА — Арсланова А. М.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости — Раздел 3

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
24.07.2019				
Кадастровый номер:		16:50:110804:2212		

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1: — Условные обозначения:

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА — Арсланова А. М.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Раздел 1

Земельный участок

Кадастровый номер	16:50:110804:2213
Номер кадастрового квартала	16:50:110804
Дата присвоения кадастрового номера	22.07.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес	Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, ул. Адоратского
Площадь	33+/-2кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	данные отсутствуют
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	под жилые "Усадьбы" №231
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки	Граница земельного участка определяет границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:50:110804:17, 50:133, 7, 01.03.2010 Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:50:110804:17, 16:50:110804:28, 16:50:110804:2212
Получатель выписки	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский сегмент"

ВЫПИСКА ОТПРАВЛЕНА

Арсланова А. М.

М.П.

ООО «У Государственной Службы» ПРИНЯТО 23 ИЮЛ 2019

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Раздел 1

Земельный участок

Кадастровый номер	16:50:110804:2213
Номер кадастрового квартала	16:50:110804
Дата присвоения кадастрового номера	22.07.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес	Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, ул. Адоратского
Площадь	33+/-2кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости	данные отсутствуют
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	под жилые "Усадьбы" №231
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки	Граница земельного участка определяет границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:50:110804:17, 50:133, 7, 01.03.2010 Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:50:110804:17, 16:50:110804:28, 16:50:110804:2212
Получатель выписки	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский сегмент"

ВЫПИСКА ОТПРАВЛЕНА

Арсланова А. М.

М.П.

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

Раздел 2

Земельный участок

Лист № Раздела 2 | Всего листов раздела 2: | Всего разделов | Всего листов выписки:

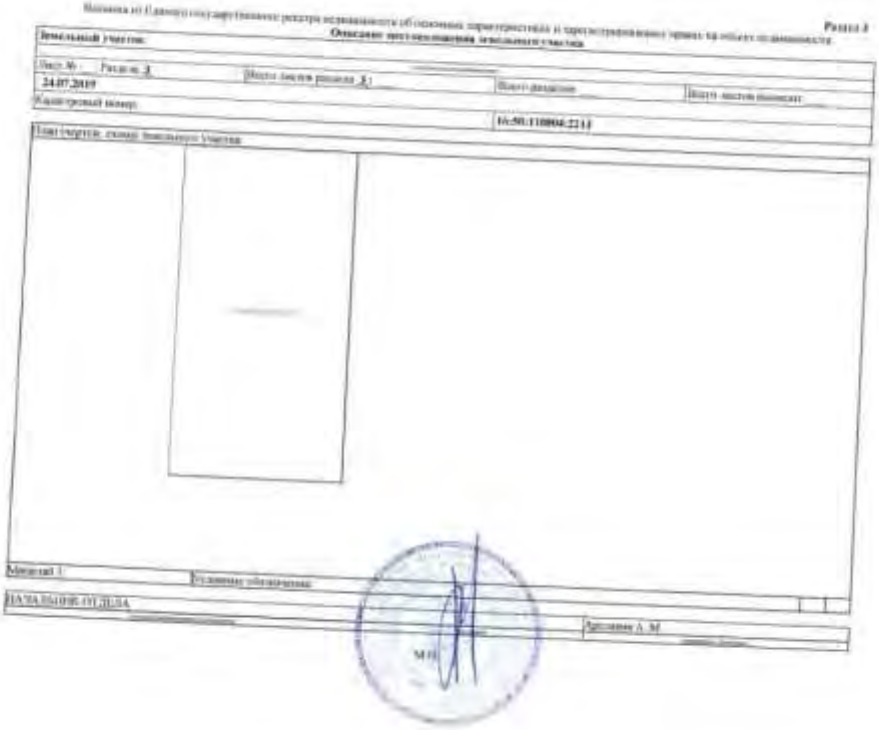
24.07.2019

Кадастровый номер: 16:50:110804:2213

1	Правообладатель (правообладатели)	1.1 Полное наименование лица: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гостиный" данные о котором установлены на основании данных реестра владельцев инвестиционных паев и реестра владельцев инвестиционных паев в составе ежедневного инвестиционного пая
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1 Общая долевая собственность, № 16:50:110804:2213-66/001/2019-1 от 22.07.2019
3	Доверительное управление	3.1 Договор возмездного оказания медицинских мероприятий от 31.01.2018 №02/03-2018
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	
4.1.1	вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Аграрная, д.12, кадЖ № 16:50:11 00 00 0017. Земельный участок, категория земель: земли поселений, общая площадь 4100кв.м, инвентарный № 16:50:11 00 00 0017
	дата государственной регистрации	22.07.2019
	номер государственной регистрации	16:50:110804:2213-66/001/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта	по 02.10.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" Энергобизнес Капитал", ИНН: 7726580924
	основание государственной регистрации	Приказ доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гостиный" под управлением ООО "УК "Энергобизнес Капитал" от 31.02.2009 №АУ05-04150416, Изменения и дополнения к правилам доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гостиный" от 05.01.2018 №2
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА | Ергашева А. М.

М.П.



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

Раздел 3

Земельный участок

Лист № Раздела 3 | Всего листов раздела 3: | Всего разделов | Всего листов выписки:

24.07.2019

Кадастровый номер: 16:50:110804:2213

Поэтажный план земельного участка

Масштаб 1: | Условные обозначения:

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА | Ергашева А. М.

М.П.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 04.10.2021, поступившего на рассмотрение 04.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130980652	
Кадастровый номер:	16:50:090419:1052

Номер кадастрового квартала:	16:50:090419
Дата присвоения кадастрового номера:	26.07.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 8, пом. 1324
Площадь, м2:	90
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	3917051.1
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:090419:87
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
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
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал"" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524

ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»

11 ОКТ 2021

ПРИНЯТО

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

краткое наименование должности	[redacted]	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130980652	
Кадастровый номер:	16:50:090419:1052

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/094/2014-942 18.06.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		18.06.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/094/2014-942
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94196416, выдан 31.03.2009 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 03.03.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре доверительного залога, если такой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

краткое наименование должности	[redacted]	инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130980652

Кадастровый номер: 16:50:090419:1052

6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Принадлежность и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

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

Раздел 5 Лист 4

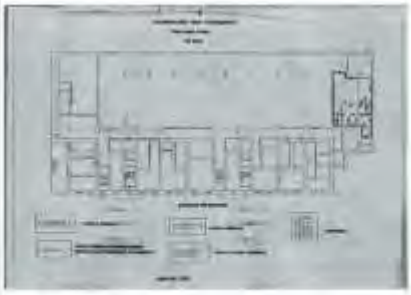
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130980652

Кадастровый номер: 16:50:090419:1052 Номер этажа (очередь): 1



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

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2021, поступившего на рассмотрение 08.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4

09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-114020077	
Кадастровый номер:	16:50:110107:4389

Номер кадастрового квартала:	16:50:110107
Дата присвоения кадастрового номера:	15.04.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кориолова, д. 73, пом. 108Е
Площадь, м.Г	695,3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	48717954,33
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в составе которых расположен объект недвижимости:	16:50:110107:253
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
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
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "Актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки	Кармалова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Приказа" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гостиный", 7716580524

ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал"
17 СЕН 2021
ПРИНЯТО

должность	документ подписан электронной подписью	
[illegible]	[redacted]	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-114020077	
Кадастровый номер:	16:50:110107:4389

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гостиный" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/104/2014-548 09.06.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
7	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	7.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		09.06.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/104/2014-548
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.04.2009 по 01.03.2024 и 01.04.2009 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гостиный" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1485-94159410, выдан 11.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют

должность	документ подписан электронной подписью	
[illegible]	[redacted]	инициалы, фамилия
	М.П.	

Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119303077			
Кадастровый номер:	16:50:110107:4389		

6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о нарушениях в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступившего, но не рассмотренного заявления о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

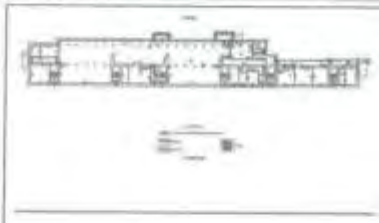
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ [redacted] М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

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

План расположения помещения, машино-мест на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119303077			
Кадастровый номер: 16:50:110107:4389	Номер плана этажа(ей): 1		



полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ [redacted] М.П.	инициалы, фамилия

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2021, поступившего на рассмотрение 09.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119202277			
Кадастровый номер:	16:50:110107:4390		

Номер кадастрового квартала:	16:50:110107
Дата присвоения кадастрового номера:	15.04.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кирпичная, д. 72, пом. 1001
Площадь, м2:	117,5
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	5751391,18
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:110107:293
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
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
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Николаевна, действующий(ая) на основании документа "Приказ" от иным лицом Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" ДУ закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гостиный", 7716580324

ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»
17 СЕН 2021
ПРИНЯТО

должность	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
полное наименование должности	М.П.	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119202277			
Кадастровый номер:	16:50:110107:4390		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гостиный" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/104/2014-550 09.06.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
7	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	7.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		09.06.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/104/2014-550
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.04.2009 по 02.03.2024 с 01.04.2009 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580324
	основание государственной регистрации:		Правило доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гостиный" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1401-94178418, выдан 11.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют

должность	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
полное наименование должности	М.П.		

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119202277

Кадастровый номер:	16:50:110107:4300

6	Заявленные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют
7	Сведения о нотариальной мере в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют

должность (если имеется)	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 4	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119202277

Кадастровый номер: 16:50:110107:4300	Номер этажа (этажей): 1

должность (если имеется)	подпись	инициалы, фамилия

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
01.12.2017			
Кадастровый номер:		16:50:160502:4175	

Номер кадастрового квартала:	16:50:160502
Дата присвоения кадастрового номера:	01.12.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, ул Кул Гали, д 7б, корп 2, пом 260
Площадь, м²:	1530.7
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	6325852.85
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:160502:4171
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям маневренного дома социального использования или маневренного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	377 от 13.11.2017 г 13629
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев -Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Селина Г. В.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
01.12.2017			
Кадастровый номер:		16:50:160502:4175	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев -Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 16:50:160502:4175-16/001/2017-1 от 01.12.2017
3.	Документы-основания:	3.1.	Акт приема-передачи нежилых помещений по договору участия в долевом строительстве №КГЗ-01 от 24 июля 2017г. от 09.11.2017; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.09.2017 №16-RU16301000-175-2017
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление. Республика Татарстан, г Казань, ул Кул Гали, д 7б, корп 2, пом 260, кад.№ 16:50:160502:4175, помещение, назначение: нежилое, площадь 1 530, 7 кв.м., этаж: 1
	дата государственной регистрации:		01.12.2017
	номер государственной регистрации:		16:50:160502:4175-16/001/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		на 31.05.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 31.03.2009
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Селина Г. В.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
Лист № Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
01.12.2017			
Кадастровый номер:		16:50:160502:4175	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

Масштаб 1:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Селина Г. В.

М.П.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2021, поступившего на рассмотрение 08.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
09.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-119203360			
Кадастровый номер:	16:50:200640:1101		

Номер кадастрового квартала:	16:50:200640
Дата присвоения кадастрового номера:	13.04.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 92:401:002:000163330:0001/А:211(С 25.03.2014 Отделение по г. Казань филиала ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Татарстан
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Новая, д. 6, пом. 1102
Площадь, м2:	158.2
Назначение:	Жилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Иное описание местоположения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	1566114.63
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:200640:991
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям маточного дома социального использования или маточного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "погашенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующая(ий) на основании документа "Протокол " от иного лица(лиц) Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский инструмент", 2716180524

ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»
17 СЕН 2021
ПРИНЯТО

Кадастровая палата	документ подписан электронной подписью	
[illegible]	[illegible]	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119281360	
Кадастровый номер:	16:50:200840:1101

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гостиный"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16/001-16/097/002/2016-323/2 18.02.2016 15:10:52
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		18.02.2016 15:11:10
	номер государственной регистрации:		16-16/001-16/097/002/2016-323/3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЛидерИнвестКапитал" ,ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гостиный" под управлением ООО "УК "ЛидерИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

должность уполномоченного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ [redacted] М.П.	инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119281360	
Кадастровый номер:	16:50:200840:1101

6	Заявленные судебным приставом-исполнителем требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о встречном обременении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Примечание: в сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (переходе, прекращении права), ограничения прав или обременения объекта недвижимости, сделок в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

должность уполномоченного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ [redacted] М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

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

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 4

09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-131201360

Кадастровый номер: 16:50:280040:1001	Номер этажа (уровня): 1

Масштаб 1:200

Масштаб 1:200		
должность	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАТ [redacted] М.П.	инициалы, фамилия

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.09.2021, поступившего на рассмотрение 13.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости	

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 5

13.09.2021г. № КУВИ-002/2021-12163637	
Кадастровый номер:	16:50:171126:81
Номер кадастрового квартала:	16:50:171126
Дата присвоения кадастрового номера:	21.01.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Татарстан, г Казань, ул Рауиса Гареева, д 10Е, пом 1001
Площадь, м2:	574.1
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	2228503.08
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:171126:64
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или жилым помещениям наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Хаматова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал"" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524

должность	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАТ [redacted] М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение: вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.09.2021г. № КУВИ-002/2021-121636387			
Кадастровый номер:	16:50:171126:81		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гостиный"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16/041-16/097/003/2016-7449/1 06.06.2016 11:48:28
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		17.11.2016 13:08:53
	номер государственной регистрации:		16-16/041-16/097/011/2016-6694/2
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 17.11.2016 по 27.09.2026 г. 17.11.2016 по 27.09.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество "Торговая Компания "Дизайнер", ИНН: 1659052002
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, № Э-72/16, выдан 27.09.2016, дата государственной регистрации: 17.11.2016, номер государственной регистрации: 16-16/041-16/097/011/2016-6694/1 Дополнительное соглашение к договору № Э-72/16 от "27" сентября 2016 г., № 1, выдан 05.12.2016, Общество с ограниченной ответственностью "УК "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Казанский гостиный", Закрытое акционерное общество "Торговая Компания "Дизайнер", дата государственной регистрации: 12.01.2017, номер государственной регистрации: 16:50:171126:81-16/001/2017-1 Дополнительное соглашение к договору № Э-72/16 от 26.02.2015, № 2, выдан 23.03.2017, дата государственной регистрации: 18.10.2017, номер государственной регистрации: 16:50:171126:81-16/001/2017-2

Должность уполномоченного лица регистрирующего органа	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П.	инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение: вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.09.2021г. № КУВИ-002/2021-121636387			
Кадастровый номер:	16:50:171126:81		

			Дополнительное соглашение к договору №Э-72/16 от 27 сентября 2016г., № 6, выдан 09.02.2018, дата государственной регистрации: 10.04.2018, номер государственной регистрации: 16:50:171126:81-16/001/2018-3 Дополнительное соглашение к договору аренды №Э-72/16 от "27" сентября 2016 г., № 11, выдан 25.04.2019, дата государственной регистрации: 08.07.2019, номер государственной регистрации: 16:50:171126:81-16/001/2019-7 Дополнительное соглашение соглашение к договору №Э-72/16 от 27.09.2016, № 14, выдан 03.06.2020, дата государственной регистрации: 22.07.2020, номер государственной регистрации: 16:50:171126:81-16/001/2020-9
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
5.2	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		08.06.2016 11:17:56
	номер государственной регистрации:		16-16/043-16/097/003/2016-7449/2
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 06.06.2016 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гостиный" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94159416, выдан 11.03.2000
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Должность уполномоченного лица регистрирующего органа	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П.	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение
вид объекта недвижимости

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

13.09.2021г. № КУВИ-002/2021-171636387

Кадастровый номер: 16:50:171126:81

6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии инструментов, по которым заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

АИС ФНС ЕГРН
Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу
Уполномоченный сотрудник филиала должности
Цитулаева Л.Р.
Время 9:14
"14" 09

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
М.П.
инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-мест на этаже (план этажа)

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

13.09.2021г. № КУВИ-002/2021-171636387

Кадастровый номер: 16:50:171126:81 Номер этажа (этажей): 1

АИС ФНС ЕГРН
Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу
Уполномоченный сотрудник филиала должности
Цитулаева Л.Р.
Время 9:18
"14" 09

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
М.П.
инициалы, фамилия

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.08.2021, поступившего на рассмотрение 27.08.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-112999356	
Кадастровый номер:	16:50:011415:1389

Номер кадастрового квартала:	16:50:011415
Дата присвоения кадастрового номера:	16.01.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 4844, Условный номер 16-16-01/109/2012-538
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мусы Салимжанова, д. 16
Площадь, м2:	4860,8
Наименование:	Нежилое
Назначение:	Универсальный магазин "Звездный"
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных: 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2012
Кадастровая стоимость, руб:	27592691,74
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:000000:522, 16:50:011415:181, 16:50:011415:43
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	16:50:011415:3708, 16:50:011415:3725, 16:50:011415:3728, 16:50:011415:3729, 16:50:011415:3730
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Карасева Ирина Ивановна, действующая(ий) на основании документа "Приказ" от имени юридического лица Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Казанский гостиный", 7716398524

Данные получены ФГБУ «ФПК»

Время 0:00:15 (UT+3) «МФЦ» РТ
г. Казань, проспект Победы д. 160

Уполномоченный сотрудник
Должность | Фамилия, инициалы должностного лица | подпись | инициалы, фамилия

09 04 2015
Дата Время

Документ подписан
электронной подписью
М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-112999356	
Кадастровый номер:	16:50:011415:1389

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гостиный" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/304/2015-426 26.12.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	07.07.2014 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/085/2014-507	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.04.2014 по 31.03.2024 с 01.04.2014 по 31.03.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "Торговые Клиники "Бурнашёв", ИНН: 1659037802	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 3-01/14, выдан 01.04.2014, дата государственной регистрации 07.07.2014, номер государственной регистрации: 16-16-01/085/2014-507	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем частном в п. договоре управления залогом, если такой размер залогового обеспечения выплат:	данные отсутствуют	

Документ подписан
электронной подписью
М.П.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Лист 8

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-41299856

Кадастровый номер:	16:50:011415:1389
5.2 вид	Доверительное управление
дата государственной регистрации	26.12.2012 00:00:00
номер государственной регистрации	16-16-01/581/2012-420
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	данные отсутствуют
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Экспобиннвестфонд", ИНН 7716566528
основание государственной регистрации	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гостиный", выдан 09.02.2009 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гостиный", № 2, выдан 03.03.2010 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гостиный", № 3, выдан 22.08.2011 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гостиный", № 4, выдан 09.08.2012
сведения об отсутствии государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления залогом	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ [redacted] М.П.	инициалы, фамилия

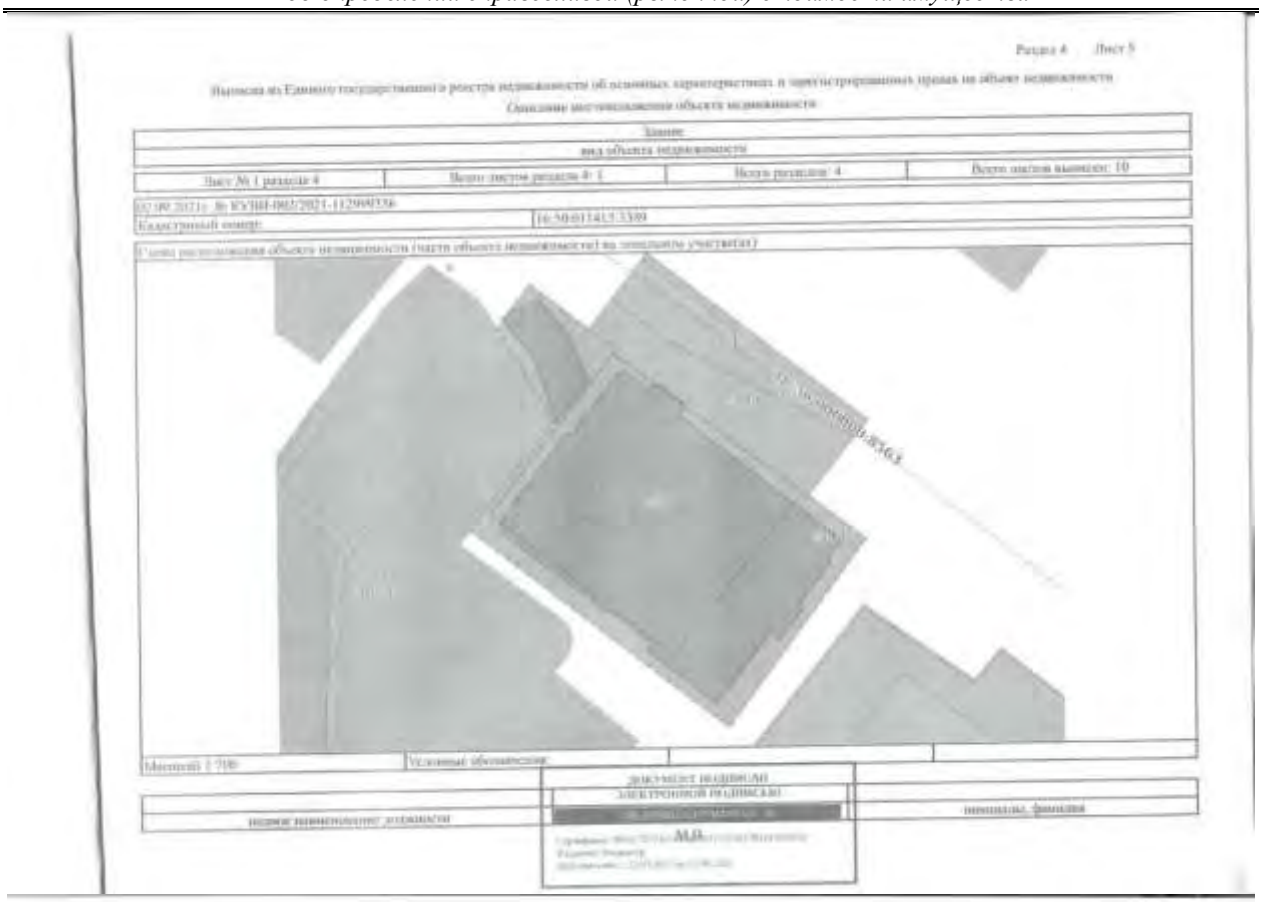
Лист 9

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-41299856

Кадастровый номер:	16:50:011415:1389
6) Заявленные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют
7) Сведения о вещном праве на объекты арендуемого имущества	данные отсутствуют
8) Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
9) Сведения о невозможности государственной регистрации без согласия третьих правообладателей или их законных представителей	данные отсутствуют
10) Принадлежность к сведениям о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, связей в отношении объекта недвижимости	отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ [redacted] М.П.	инициалы, фамилия



Раздел 4 Лист 5

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-112998356

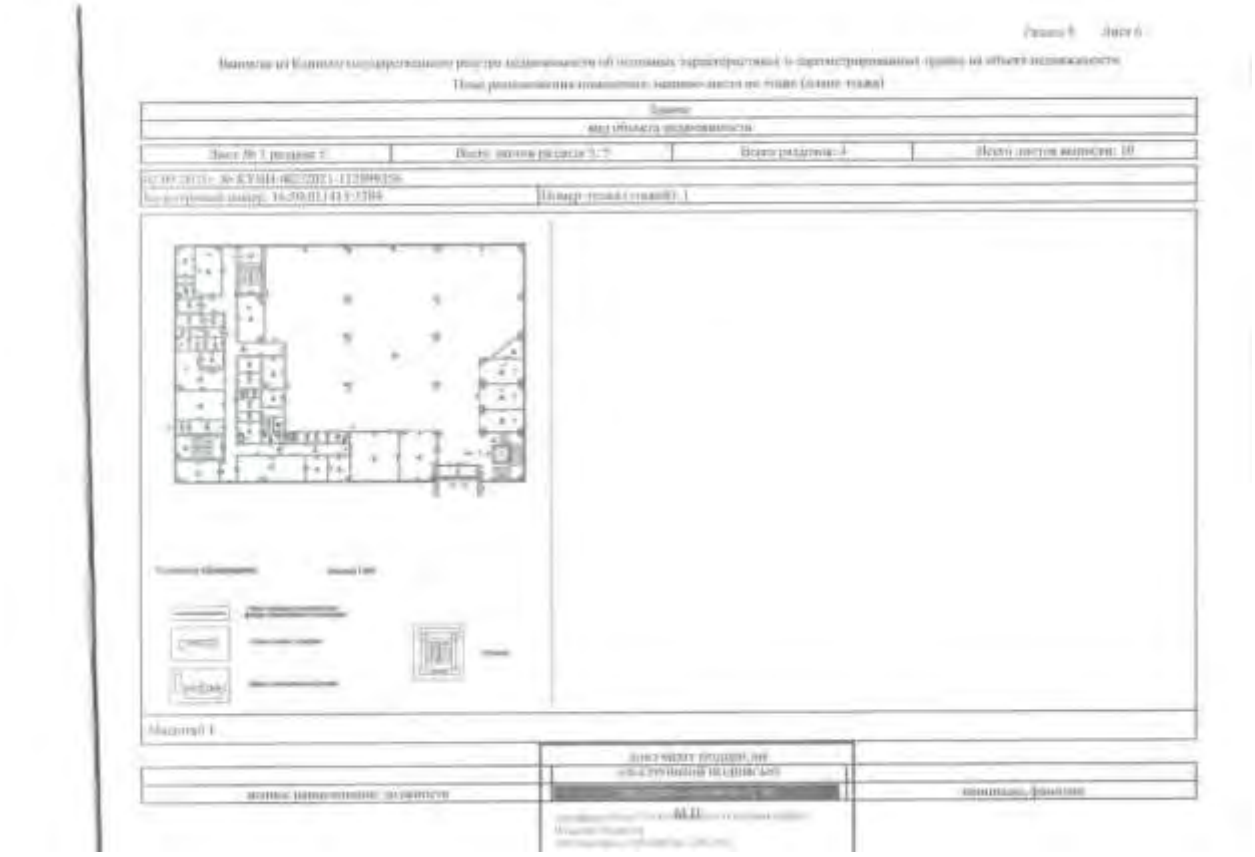
Кадастровый номер: 16:50:011413:3389

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

Масштаб: 1:700	Условные обозначения		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

подпись должностного лица органа	М.П.	инициалы, фамилия



Раздел 5 Лист 6

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

План расположения помещения, машино-мест на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10

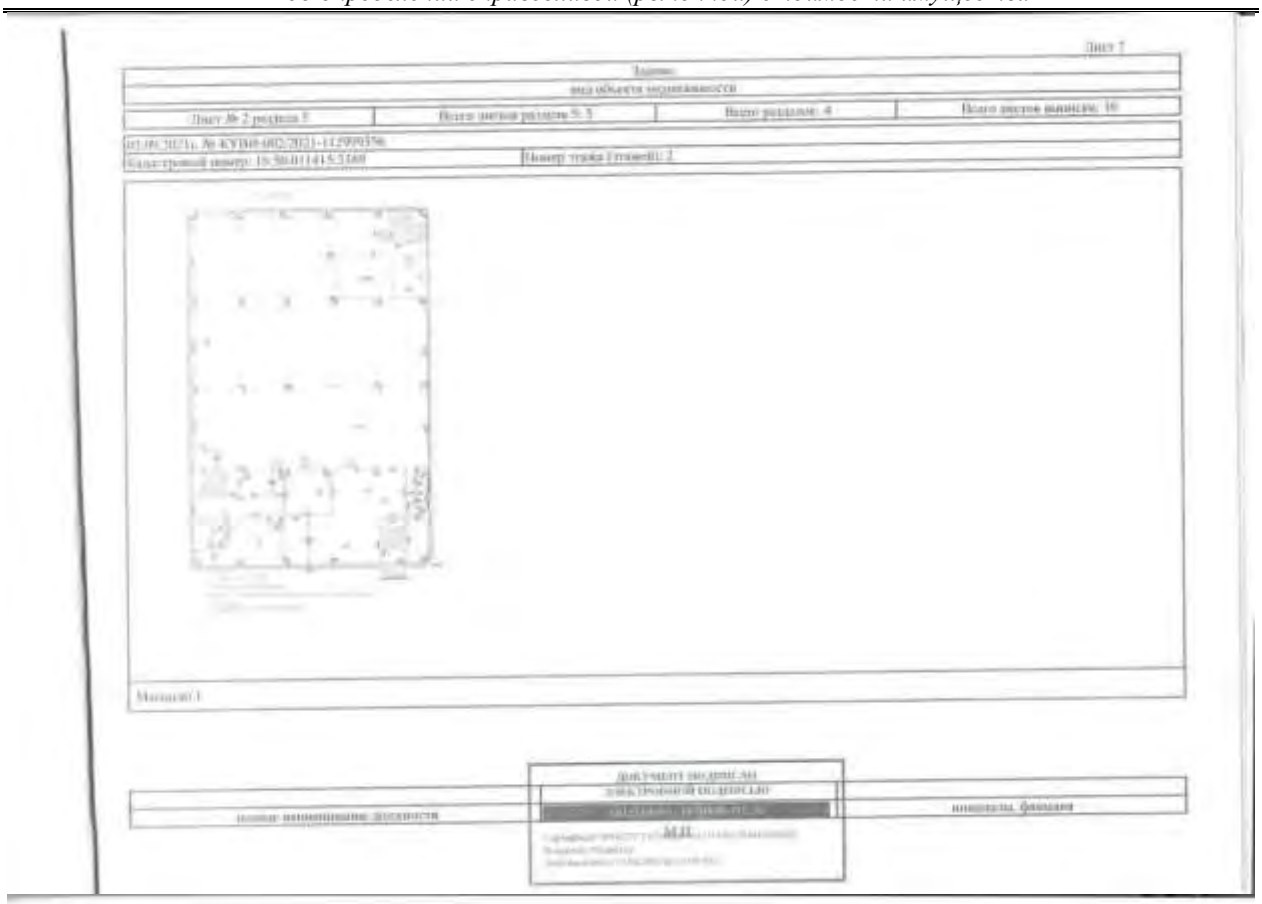
02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-112998356

Кадастровый номер: 16:50:011413:3389 Номер этажа (этажей): 1

Масштаб 1:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

подпись должностного лица органа	М.П.	инициалы, фамилия



Лист 7

Здание

вид объекта недвижимости

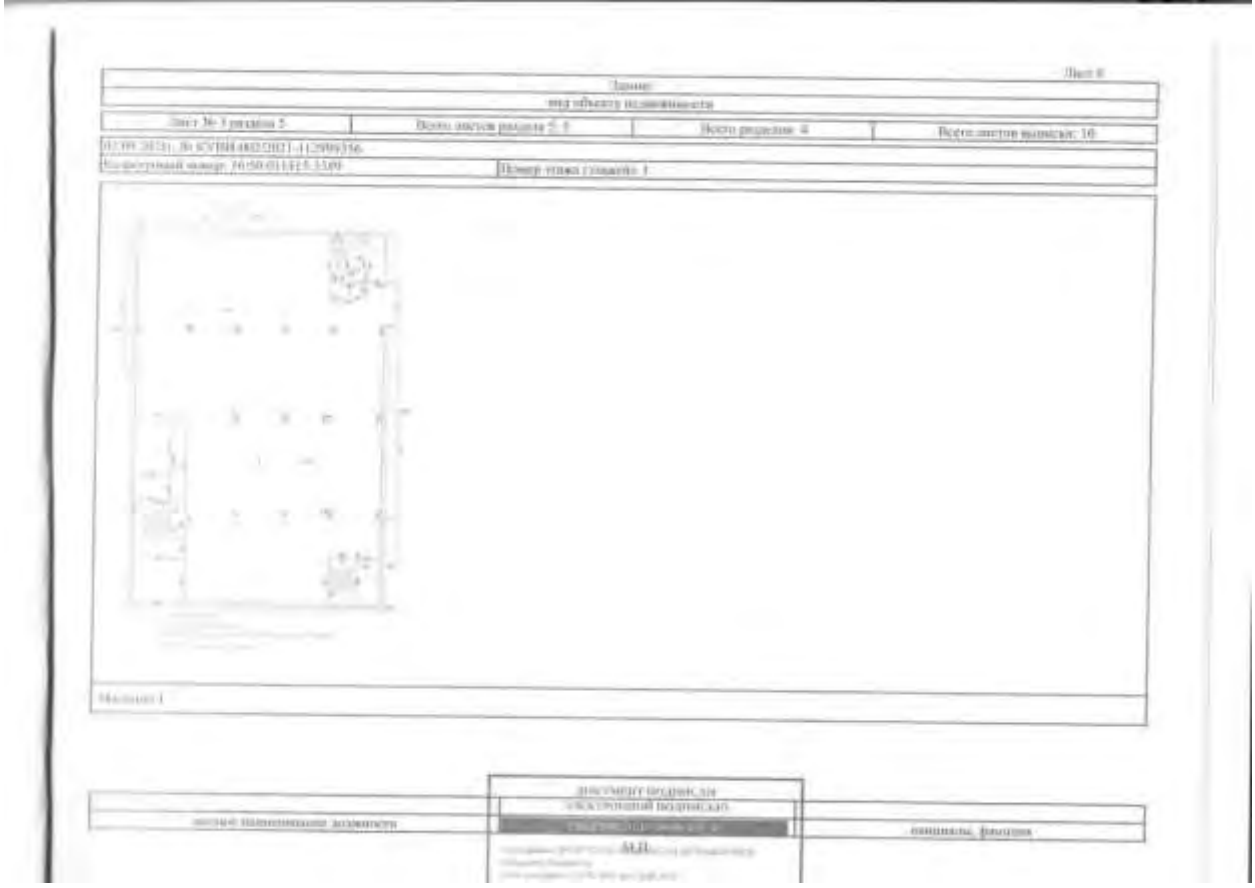
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

07.09.2021г. № КУВИ-002/2021-112999356

Кадастровый номер: 16:50:011415:5169 | Номер этажа (этажей): 2

Масштаб 1

должность уполномоченного лица	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ [redacted] М.П.	инициалы, фамилия



Лист 8

Здание

вид объекта недвижимости

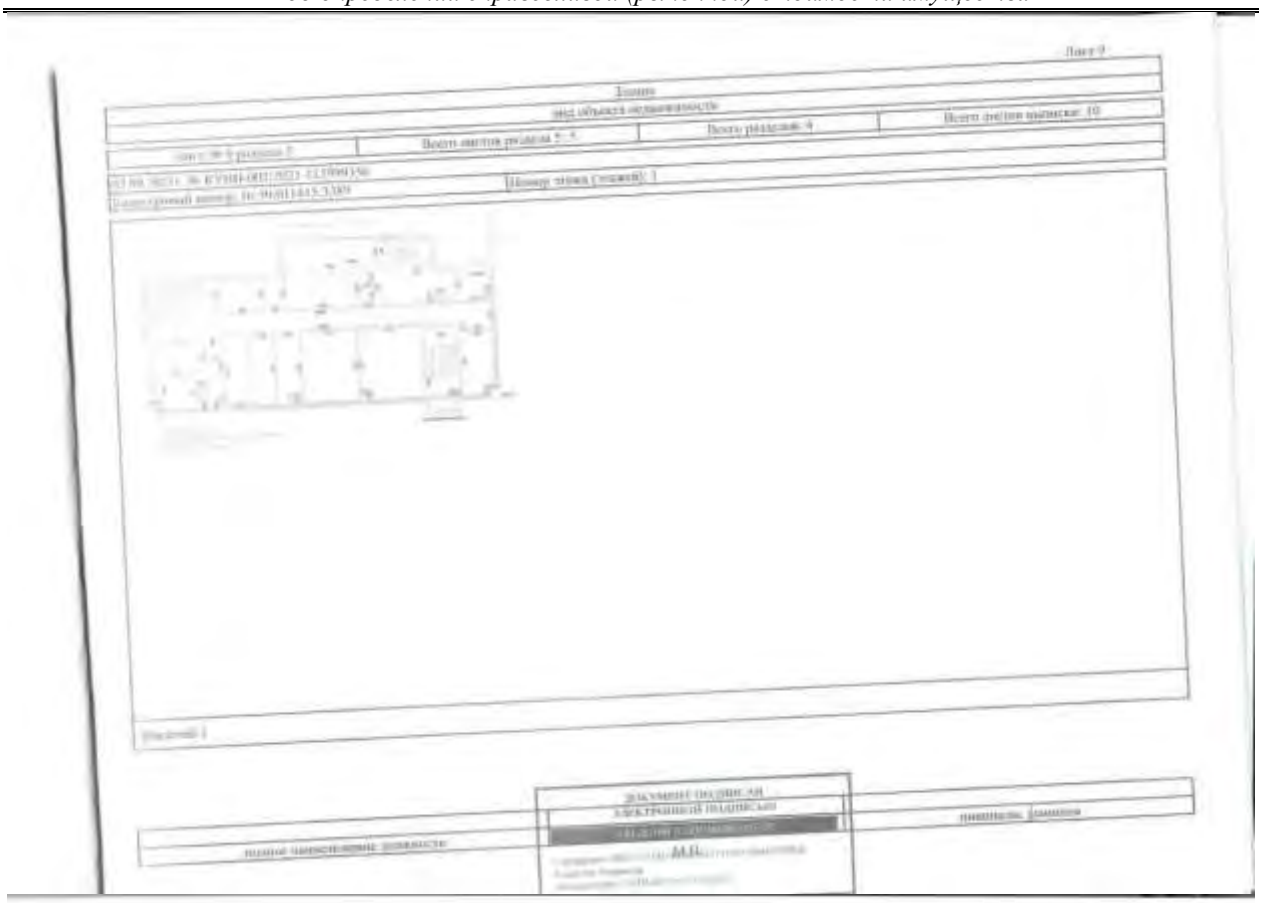
Лист № 3 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

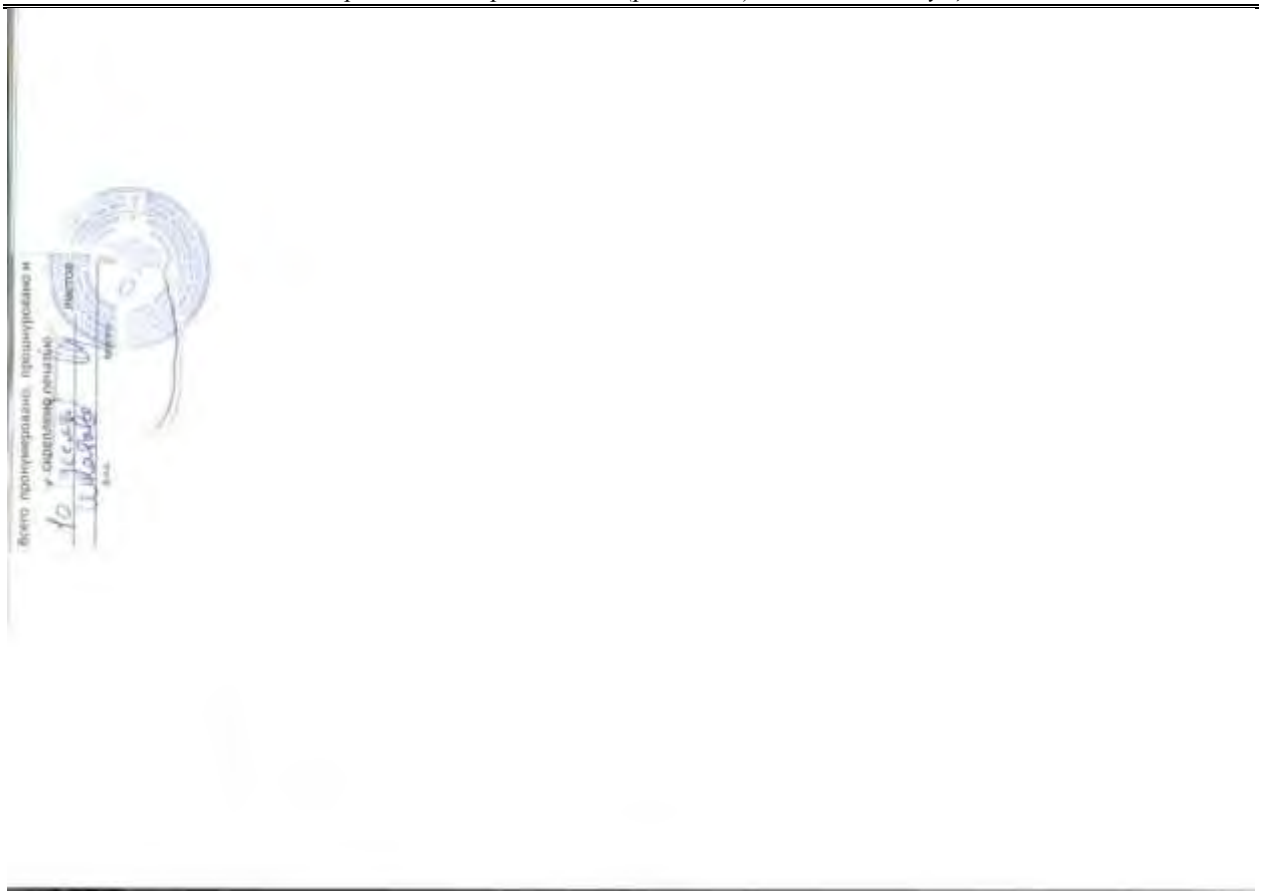
07.09.2021г. № КУВИ-002/2021-112999356

Кадастровый номер: 16:50:011415:5169 | Номер этажа (этажей): 3

Масштаб 1

должность уполномоченного лица	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ [redacted] М.П.	инициалы, фамилия




Лист регистрации изменений в экземпляре отчета № 1
Дата внесения изменения
Подпись
Листов

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
РУКОВОДИТЕЛЯ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДА КАЗАНИ

КАЗАН ШӘҺӘРЕ
МУНИЦИПАЛЬ БЕРӘМЛЕГЕ
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ
ЖИТӘКЧЕСЕНЕҢ
БЕРЕНЧЕ УРЫНБАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ **БОЕРЫК**

17.03.2022 г.Казань № 1214р

О присвоении адреса
объекту недвижимости
по ул.Марселя Салимжанова

1. Присвоить объекту недвижимости, указанному в подпункте 1.1 настоящего распоряжения, по основаниям согласно подпункту 1.3 настоящего распоряжения следующий адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Марселя Салимжанова, зд. 16:

1.1. **характеристики объекта недвижимости:**

кадастровый номер: 16:50:011415:3389;

местоположение: Вахитовский район;

наименование объекта недвижимости: Универсальный магазин "Эдельвейс";

назначение объекта недвижимости: нежилое здание;

1.2. **заявитель:** Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал";

1.3. **основания:** Федеральный закон от 28.12.2013 №443-ФЗ «О федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"», постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 11.03.2022 № 99/2022/454385869.

2. Довести до сведения заявителя:

2.1. информацию о том, что присвоение адреса объекту адресации не подтверждает, что адресуемый объект недвижимости построен с соблюдением строительных, санитарных, градостроительных и иных норм;

2.2. информацию о необходимости при последующем использовании земельного участка соблюдать ограничения, связанные с нахождением объекта адресации в зоне с особыми условиями использования территории (в случае их наличия).

2. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани А.Н.Лобова.

А.Р.Нигматзянов

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.09.2021, поступившего на рассмотрение 14.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

16.09.2021г. № КУВИ-002/2021-122447440	
Кадастровый номер:	16:50:050205:127

Номер кадастрового квартала:	16:50:050205
Дата присвоения кадастрового номера:	28.11.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Сибирский Тракт, здание 44б
Площадь, м2:	482.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Оптовый магазин по ул.Сибирский тракт
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2016
Год завершения строительства:	2016
Кадастровая стоимость, руб.:	21857642.46
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:050205:45
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды экономического использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Оптовый магазин. Сведения, необходимые для заполнения раздела 3 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал"" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524

ООО "УК ЭнергоИнвестКапитал"
17 СЕН 2021
ПРИНЯТО

должность или основание полномочия	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ [redacted] М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

16.09.2021г. № КУВИ-002/2021-122447440	
Кадастровый номер:	16:50:050205:127

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гостиный" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:50:050205:127-16/001/2017-2 17.01.2017 11:38:51
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		17.01.2017 11:40:23
	номер государственной регистрации:		16:50:050205:127-16/001/2017-3
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гостиный", выдан 08.02.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

должность или основание полномочия	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ [redacted] М.П.	инициалы, фамилия

Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

16.09.2021г. № КУВИ-002/2021-122447440

Кадастровый номер:	16:50:050205:127
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10 Принадлежность к сведениям о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (переходе, прекращении права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН
РИБОЛОВСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ
Казань, ул. Петербургская, 28
УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
Нагимова А.Р.
МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
[redacted]
Сертификат: [redacted]
Владелец: Директор
Действителен с [redacted]

должность	инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

16.09.2021г. № КУВИ-002/2021-122447440

Кадастровый номер:	16:50:050205:127

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

Масштаб 1:300	Условные обозначения		

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН
РИБОЛОВСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ
Казань, ул. Петербургская, 28
УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
Нагимова А.Р.
МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
[redacted]
Сертификат: [redacted]
Владелец: Директор
Действителен с [redacted]

полное наименование должности	инициалы, фамилия

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.09.2021, поступившего на рассмотрение 14.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

16.09.2021г. № КУВИ-002/2021-122465410	
Кадастровый номер:	16:50:050205:45

Номер кадастрового квартала:	16:50:050205
Дата присвоения кадастрового номера:	29.04.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.о. город Казань, г. Казань, ул Сибирский Тракт, з/у 44б.
Площадь, м2:	4240 +/- 22
Кадастровая стоимость, руб:	13758244
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:050205:127, 16:50:050205:80
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	торговые объекты: магазины оптовой торговли
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал"" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524

ООО-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ
17 СЕН 2021
ПРИНЯТО

Выписка получена из АИС ФНС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ РТ
г. Казань
Уполномоченный сотрудник
Нагимова А. Р.
Время 13:48
17.09

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
должность уполномоченного лица	[redacted]	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

16.09.2021г. № КУВИ-002/2021-122465410	
Кадастровый номер:	16:50:050205:45

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гостиник" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:50:050205:45-16/001/2017-2 17.01.2017 11:33:53
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		

5.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	17.01.2017 11:36:01
	номер государственной регистрации:	16:50:050205:45-16/001/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гостиник", выдан 08.02.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Выписка получена из АИС ФНС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ РТ
г. Казань
Уполномоченный сотрудник
Нагимова А. Р.
Время 13:48
17.09

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
должность уполномоченного лица	[redacted]	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

16.09.2021г. № КУВИ-002/2021-12244541	
Кадастровый номер:	16:50:050205:45

6	Ранее учтенные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
[redacted]	[redacted]	инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4

16.09.2021г. № КУВИ-002/2021-12244541	
Кадастровый номер:	16:50:050205:45

План (чертеж, схема) земельного участка

Условные обозначения:		
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
[redacted]	[redacted]	инициалы, фамилия

Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации" Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

РГУП БТИ

(наименование органа технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ОБЪЕКТ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Универсальный магазин «Эдельвейс», незавершенный строительством

(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, мкрн, бульвар и т. д.)	тип	улица
	наименование	Маршала Сафонова
Номер дома	16	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б	
Иное местонахождение		

Инвентарный номер	4944					
Кадастровый номер земельного участка						
	А	Б	В	Г	Д	Е

(Паспорт составлен по состоянию на «16» января 2012 г.)

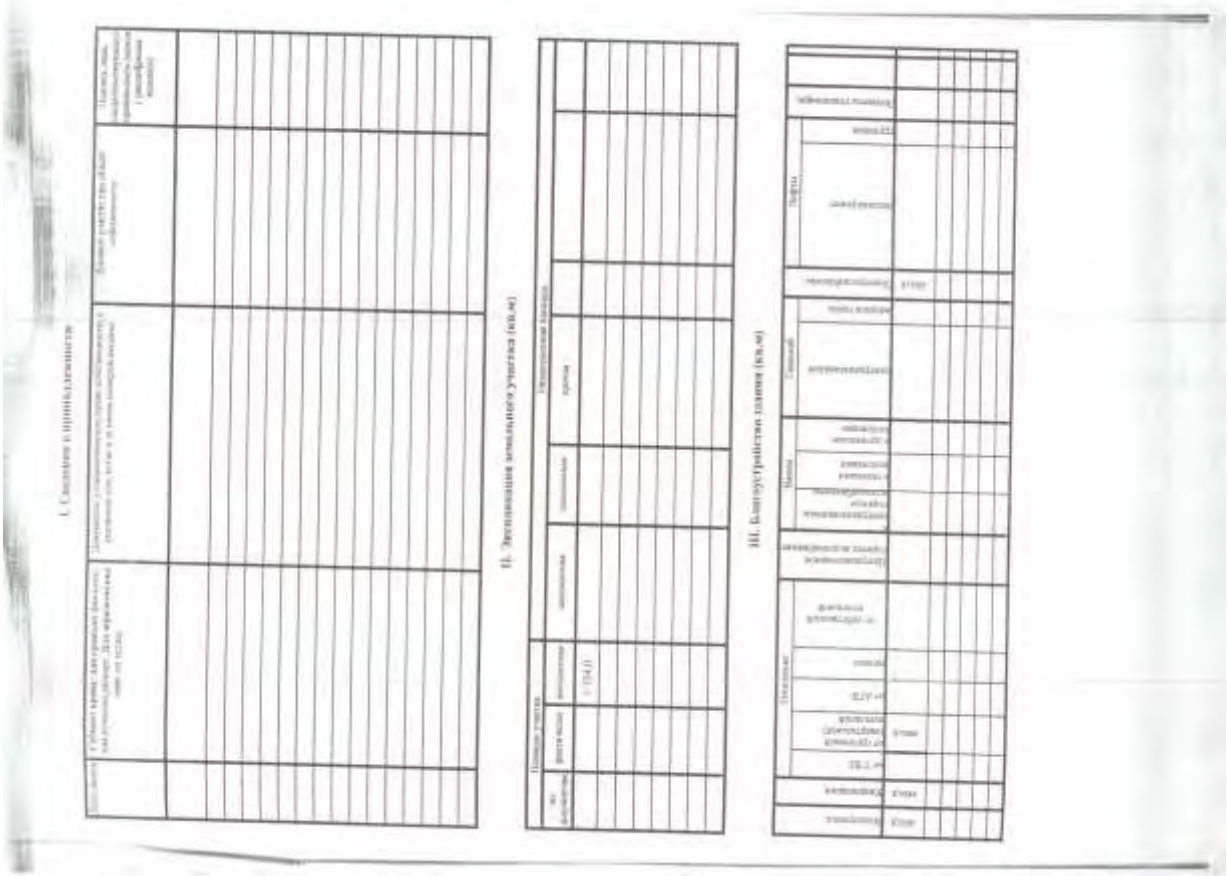
(Указывается дата обследования объекта учета)

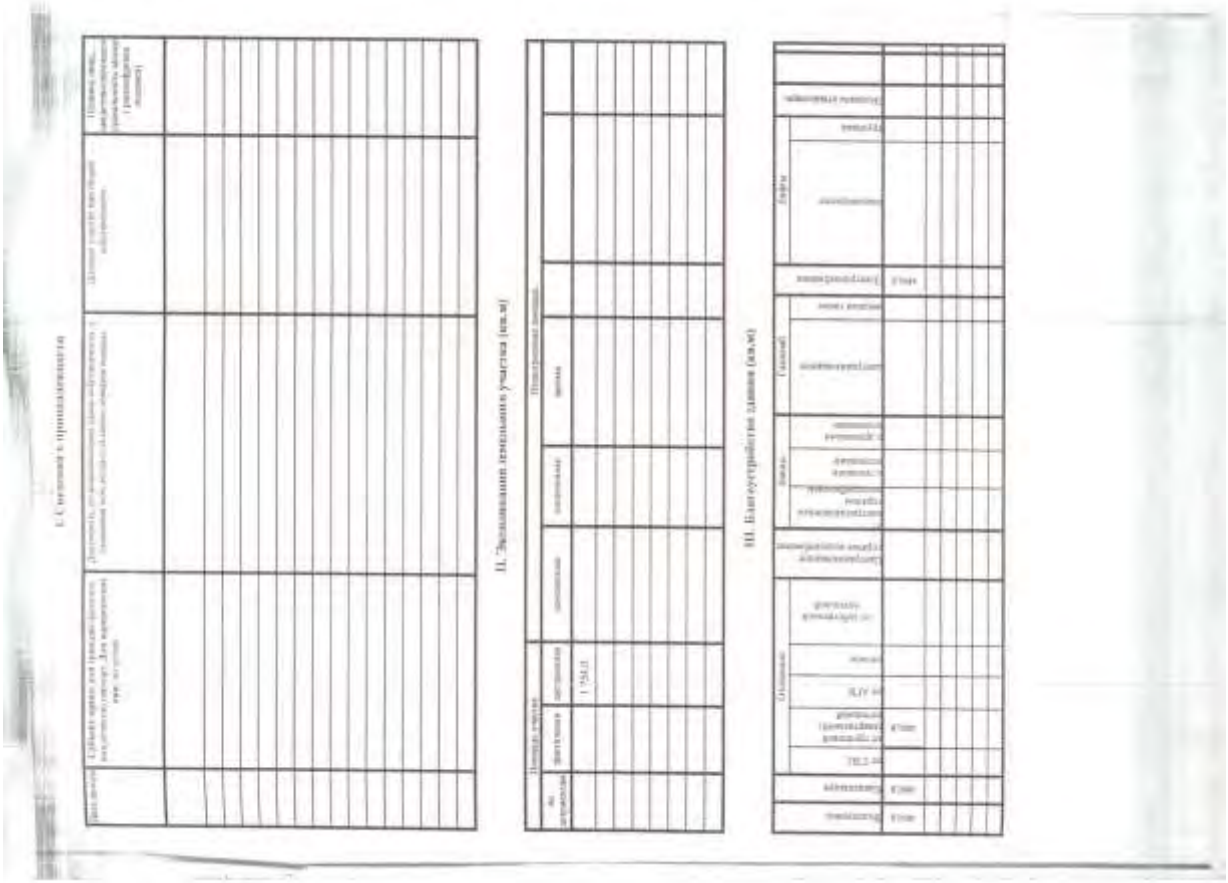
Заместитель начальника ОКД

М.П.

Махмутов Р.Ш.

(Фамилия И.О.)





VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литер: Б Год постройки: _____ Число этажей: 2 Объект №: 33

Группа капитальности: 1 Вид внутренней отделки: простая Таблица №: 2

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и здания)	Техническое состояние элемента (трещины, сколы и т.п.)	Удельный вес по таблице	Затраты в % к восстановительной стоимости	Износ по таблице (гр.4 х гр.5 / 100)	Износ в %	Ф-ла пересчета в %	Технические данные в %	
										проектные	в отдельном
1	Фундаменты		монолитные железобетонные на свайном основании	нормальное	8	1	8	0	0,0		
2	Стены и их наружная отделка Перегородки		металлические трехслойные панели с утеплителем	нормальное	11	1	11	0	0,0		
3	Перекрытия	чердачные			20	1	20	0	0,0		
		межэтажные	монолитные	нормальное							
		надподвальные									
4	Крыша		деревянная	нормальное	8	1	0	0	0,0		
5	Полы		плитные, дощатые	нормальное	8	1	0	0	0,0		
6	Проемы	наружные	металлические стеклопакеты	нормальное	17	1	17	0	0,0		
		внутренние	простые								
7	Отделка: а) наружная б) внутренняя	наружная	окраска обмазочная	нормальное	8	1	0	0	0,0		
		внутренняя									
8	Санитарно-технические и электрические устройства	отопление			14	1	14	0	0,0		
		водопровод									
		канализация									
		гор. водоснабжение									
		мусоропроводы									
		электроосветительная									
		электроплиты	открытая	нормальное							
		телефонизация									
		радиофикация									
		антенны									
		мусоропроводы									
		лифты									
		телефон									
		мусоропроводы									
		мусоропроводы в лифтах									
9	Другие работы		прочие работы	нормальное	2	1	0	0	0,0		
				Итого	100	X	100	X	0,0	X	

Процент износа, округленный в 100% по формуле: $\frac{\text{гр.6х100}}{\text{гр.7}}$ = 0 %

IV. Общие сведения

Назначение: не жилое

Использование: по назначению

Количество мест (мощность):
а) _____
б) _____
в) _____
г) _____

V. Особые отметки

Арестов и запрещений на 01.01.2000: не зарегистрировано

Наличие правоустанавливающих документов: предъявлены

Разрешение на строительство : №RU16301000-45-гр

Наличие архитектурно-сметной документации: не предъявлено

Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода): № не предъявлено

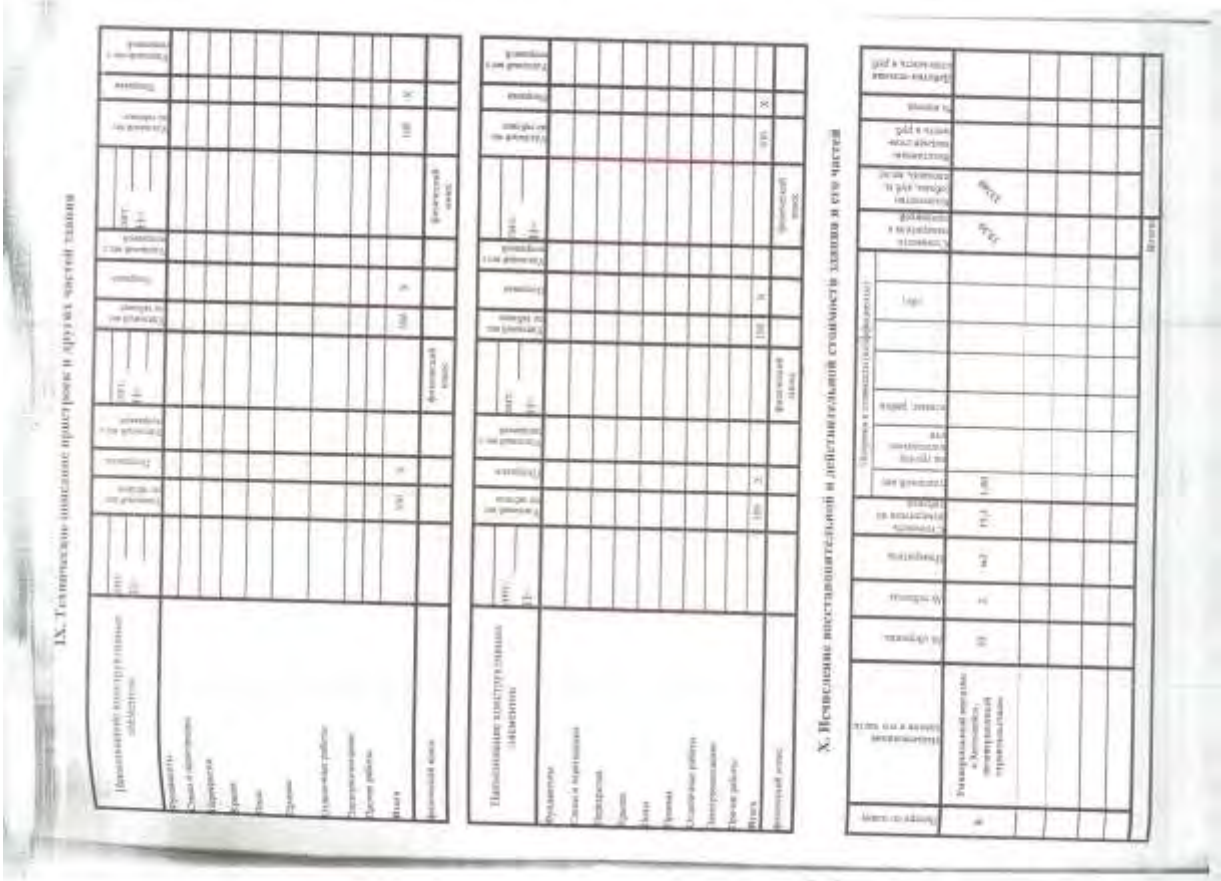
Примечание: Предыдущее разграничение и определение объекта на ул. Мирзы Сахиманова от 06.05.2006г. №266р.Наименование улицы принято согласно постановления Главы администрации г.Казани от 18 марта 2005 г. №966 «О Реестре названий улиц города Казани». Степень готовности объекта 90%; материал фундамента-монолитные железобетонные на свайном основании, площадь застройки 1754,0 кв.м.

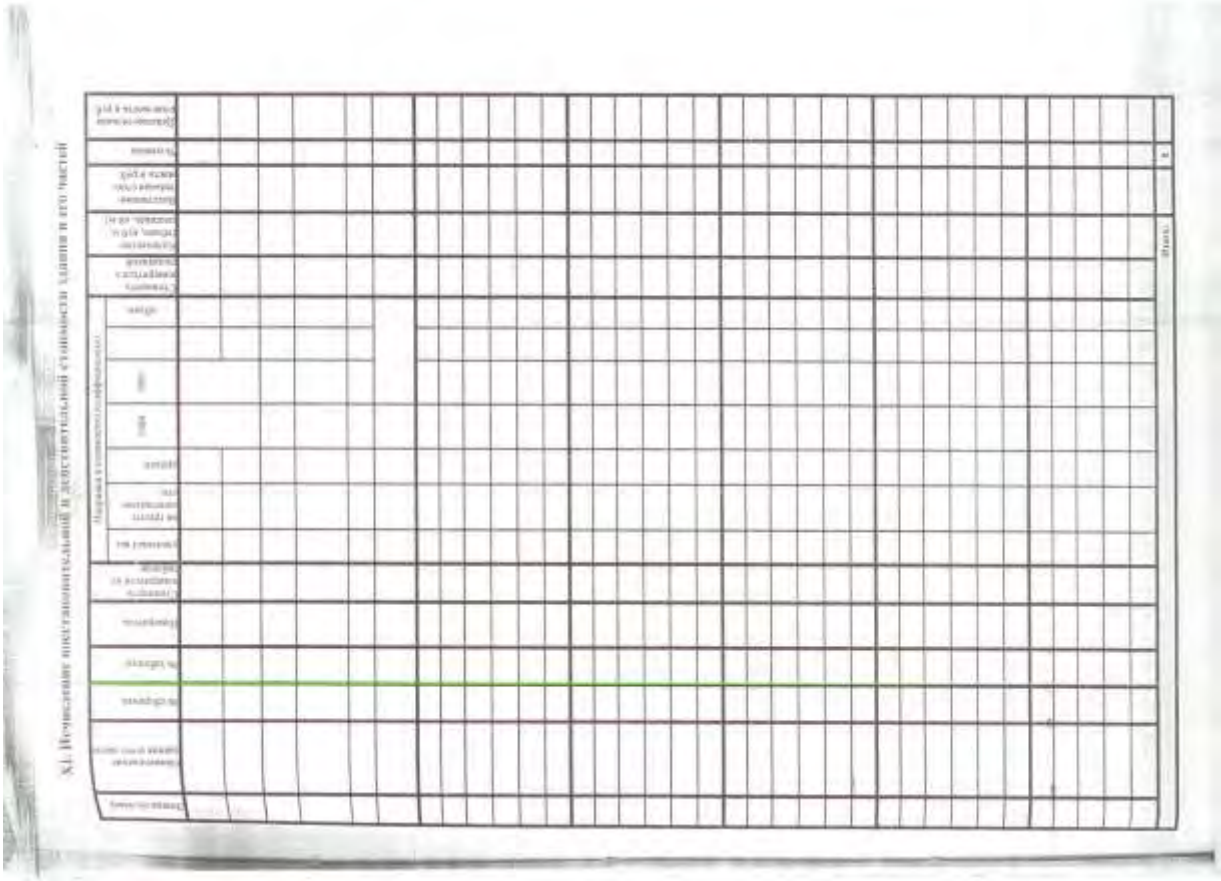
VI. Ранее присвоенные(справочно)

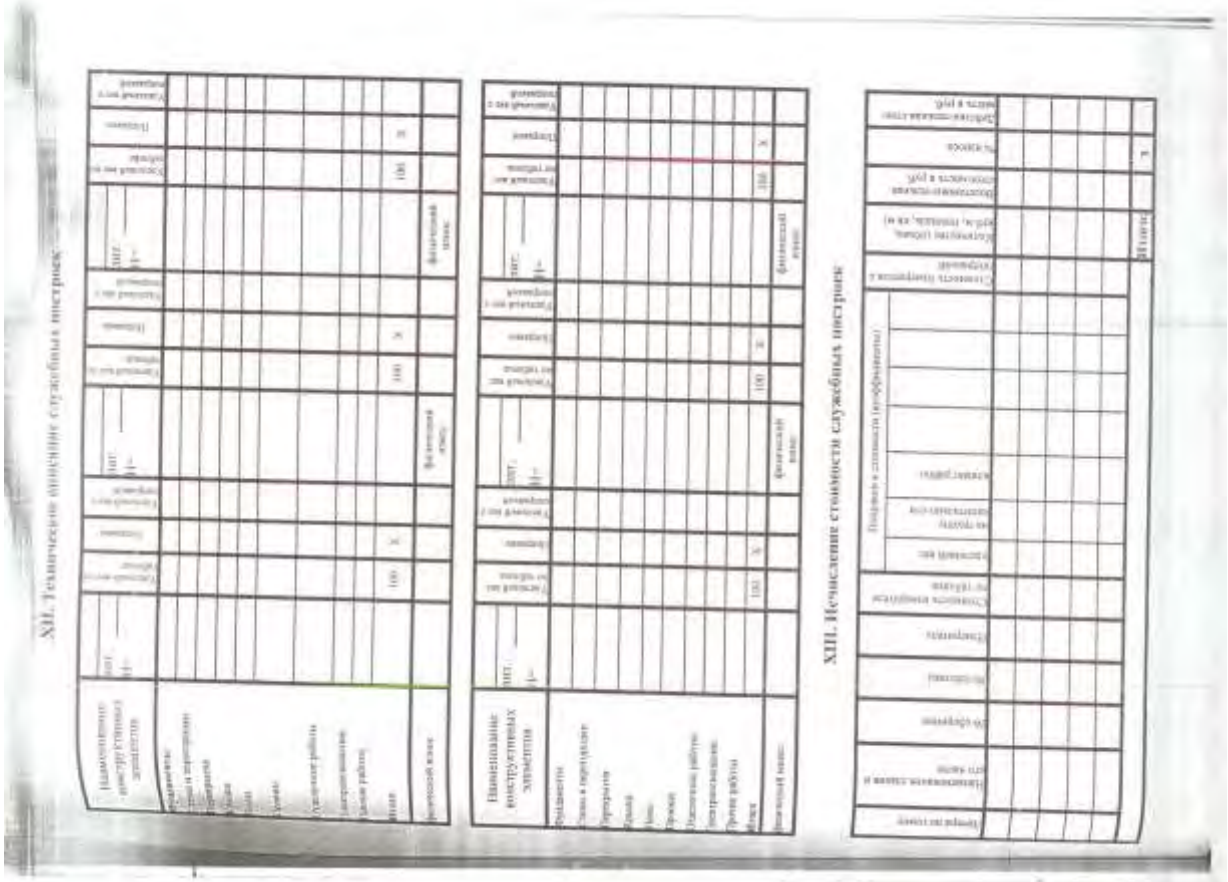
Адрес	г. Казань ул. Эсперанто, д. 54
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

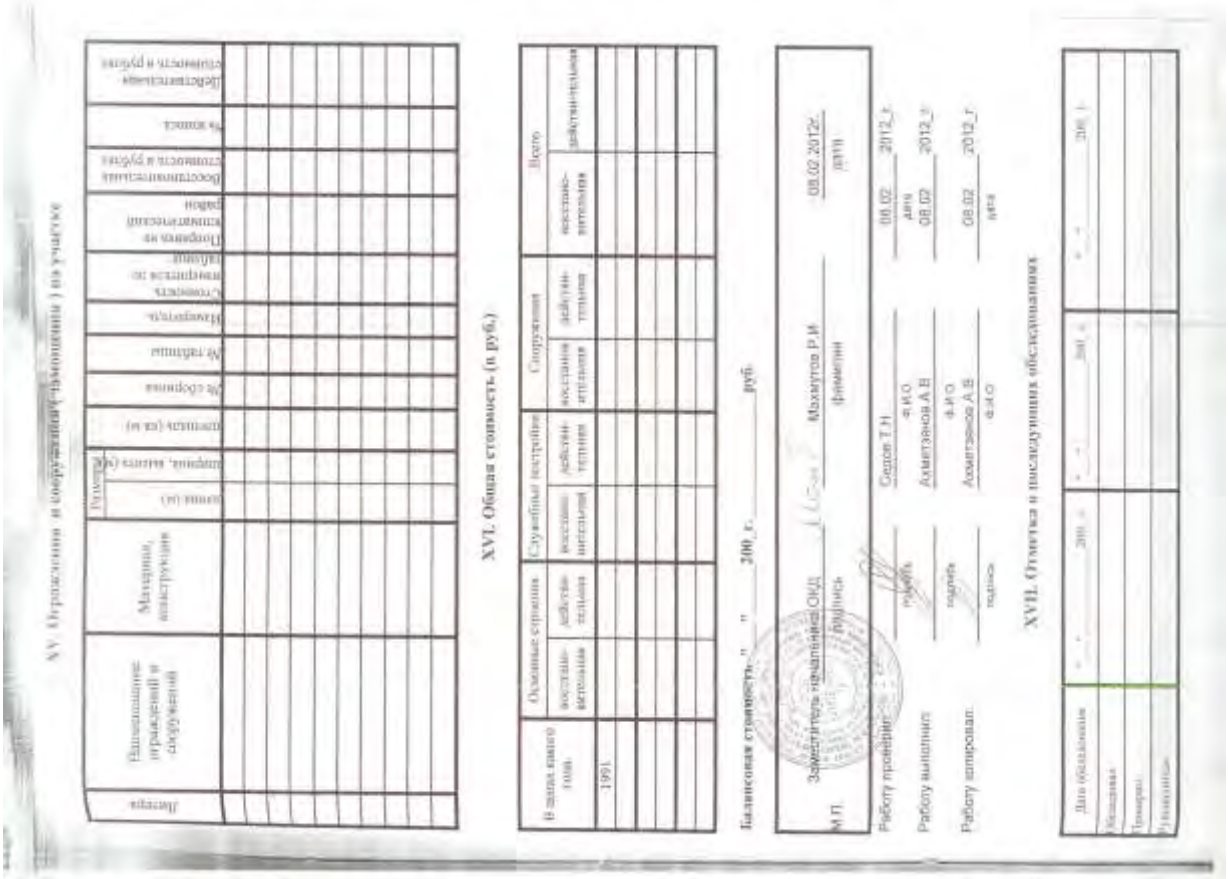
VII. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

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
Б	Универсальный магазин «Спортмастер», неимущественный строительством	48,73*33,09	1612,3	10,41	16786
		Подвал 48,73*33,09+4,88*6,55	1624,9	3,20	5199
		Промежуточный 12,5*33,5+2,67*12,8+1,6*2,3+6,9*6,8	511,1	2,65	1354
	крыльцо	6,35*2,10+2,08*1,13+3,36*4,93+1,35*0,91+1,75*1,53	44,2		
	крыльцо	29,78*1,77+19,25*1,13+18,38*1,25	97,4		
	навесы	2,0*2,20	4,4		
	метеотехнические шкафы	3,00*1,13	3,4		









XV. Отражение в обследовательской книжке (паспорте) на участке

Дата	Наименование отражений и сооружений	Материал конструкции	Размеры (м)		Площадь, высота (м)		Отметка (м)	Объем (м³)	Объем (м³)	Объем (м³)	Объем (м³)	Стоимость внешнего ограждения	Планировка	Стоимость планировки	Стоимость внутренней отделки	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях

XVI. Общая стоимость (в руб.)

В цене какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1991								

Балансовая стоимость "__" ____ 200_ г. _____ руб.

Заместитель начальника ОКД Махмутов Р.И. 08.02.2012г.
М.П. подпись фамилия дата

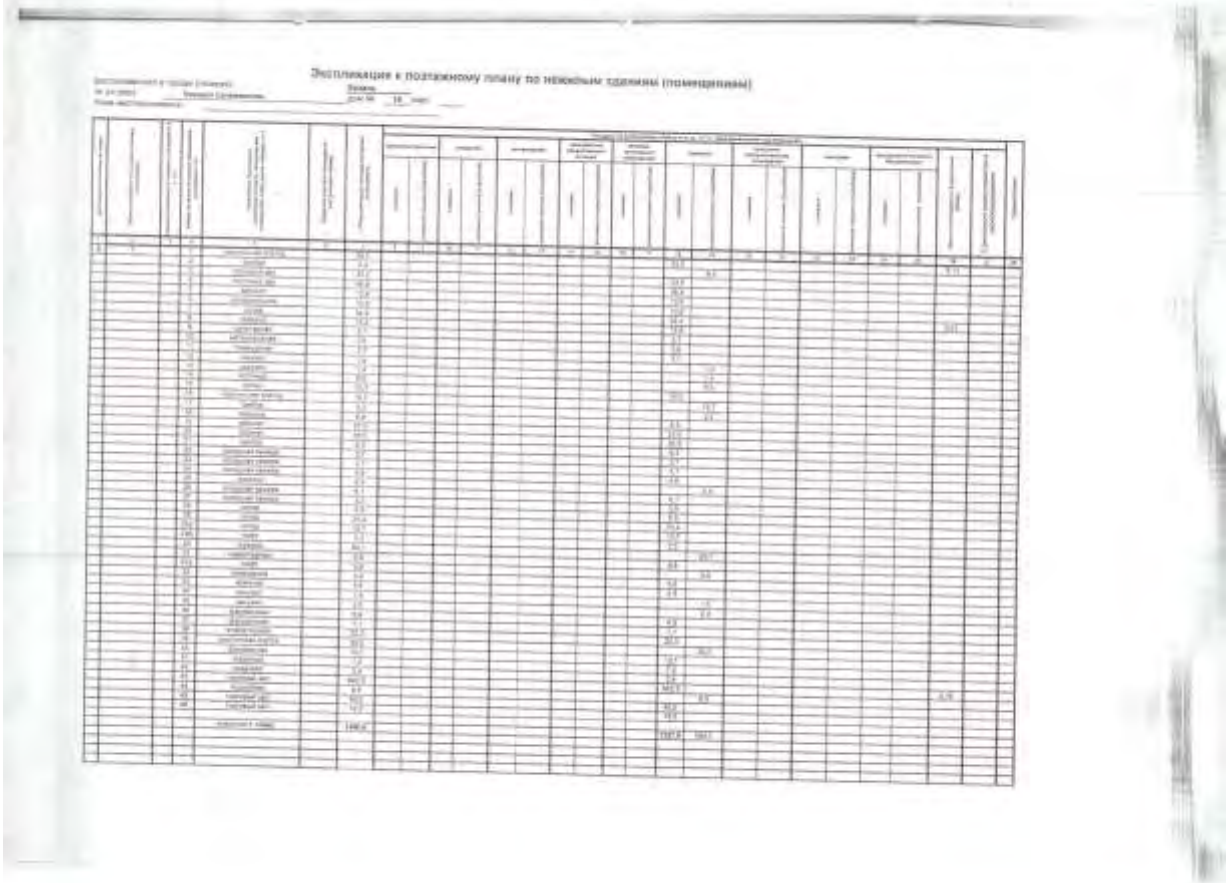
Работу проверил: Седов Т.Н. 08.02.2012 г.
подпись ф.и.о. дата

Работу выполнил: Ахметзянов А.В. 08.02.2012 г.
подпись ф.и.о. дата

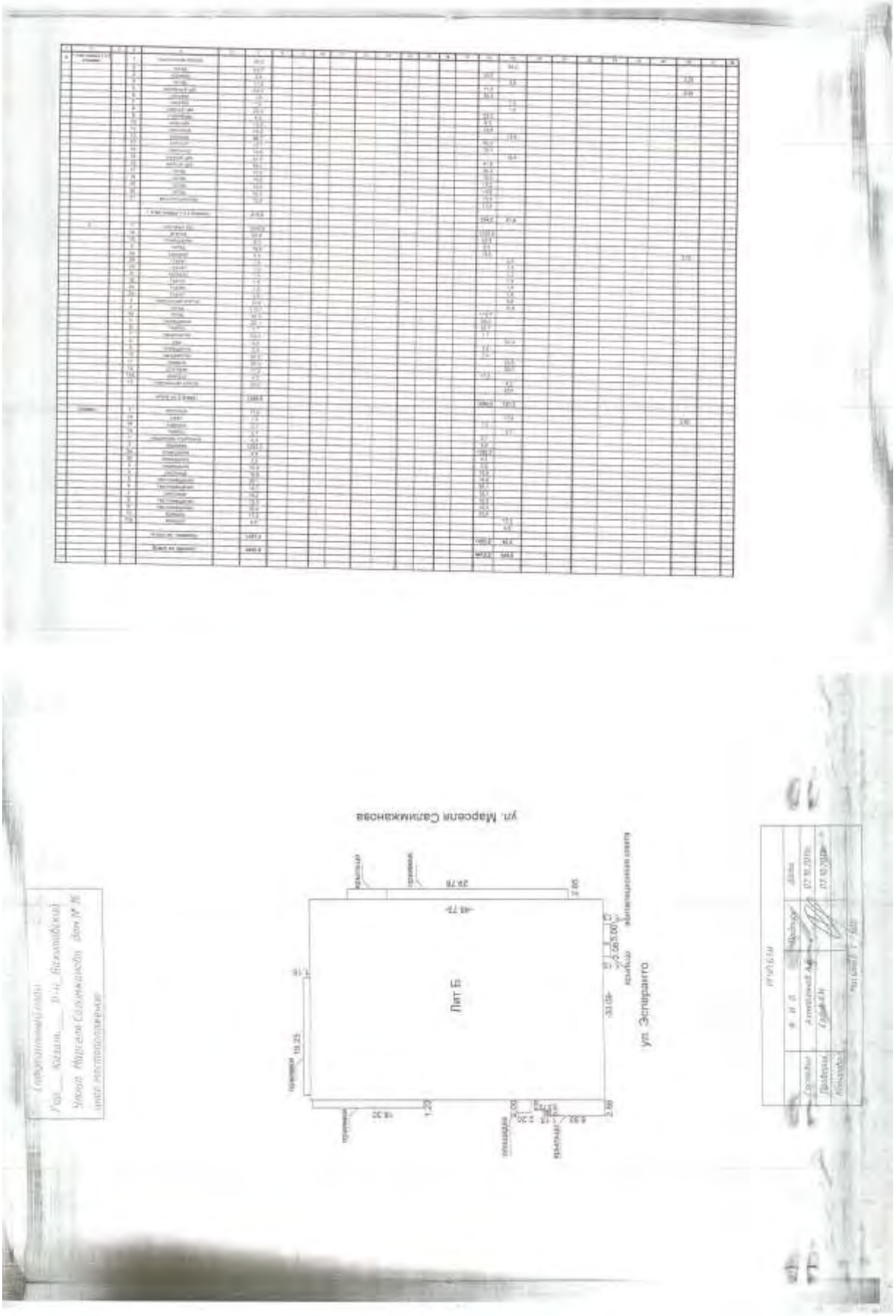
Работу копировал: Ахметзянов А.В. 08.02.2012 г.
подпись ф.и.о. дата

XVII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	"__" ____ 200_ г.	"__" ____ 200_ г.	"__" ____ 200_ г.
Площадь			
Примеры			
Инженер			



Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям)



Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации" Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание **Оптовый магазин по ул.Сибирский тракт**

(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, аллея, бульвар и т.д.)	тип	улица
	наименование	Сибирский тракт
Номер дома	44б.	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное местоположение		

Инвентарный номер	17694					
Кадастровый номер земельного участка						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на «29» декабря 2013 г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

Руководитель производственной группы Михеева Е.В.

(Фамилия И.О.)

М.П.

I. Сведения о принадлежности

Доля (доли)	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт; Для юридических лиц - по уставу	Документы, установленные при собственности, с указанием кем, когда и каким номером выдано	Доля в общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность всех записей (расшифровка подписи)

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

Площадь участка			Назначение помещения					
по документам	фактически	застройки	магазины	складские	прочие			
		901,1						

III. Благоустройство здания (кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Горячая вода	Ванны			Газовая		Электроснабжение	Лифты		Телефон		
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от АТВ	прочие	от собственной котельной	Центральная горяч. водоснабжение	с центральным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с прочими ванными	от центральной	индивид газ		пассажирский	грузовые			
		Кол-в											Кол-в					

IV. Общие сведения

Назначение нежилое

Использование по назначению

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

г)

V. Особые отметки

Аресты и запрещения: на 01.01.2000г не зарегистрированы

Наличие землеотводных документов: Свидетельство о ГРП от 19.10.2015г.

Наличие проектно-сметной документации : имеется

Разрешение на строительство: №16-RU16301000-278-2015 дата 15.09.2015г.

Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода): № 16-RU16301000-155-2016 дата 26.09.2016г.

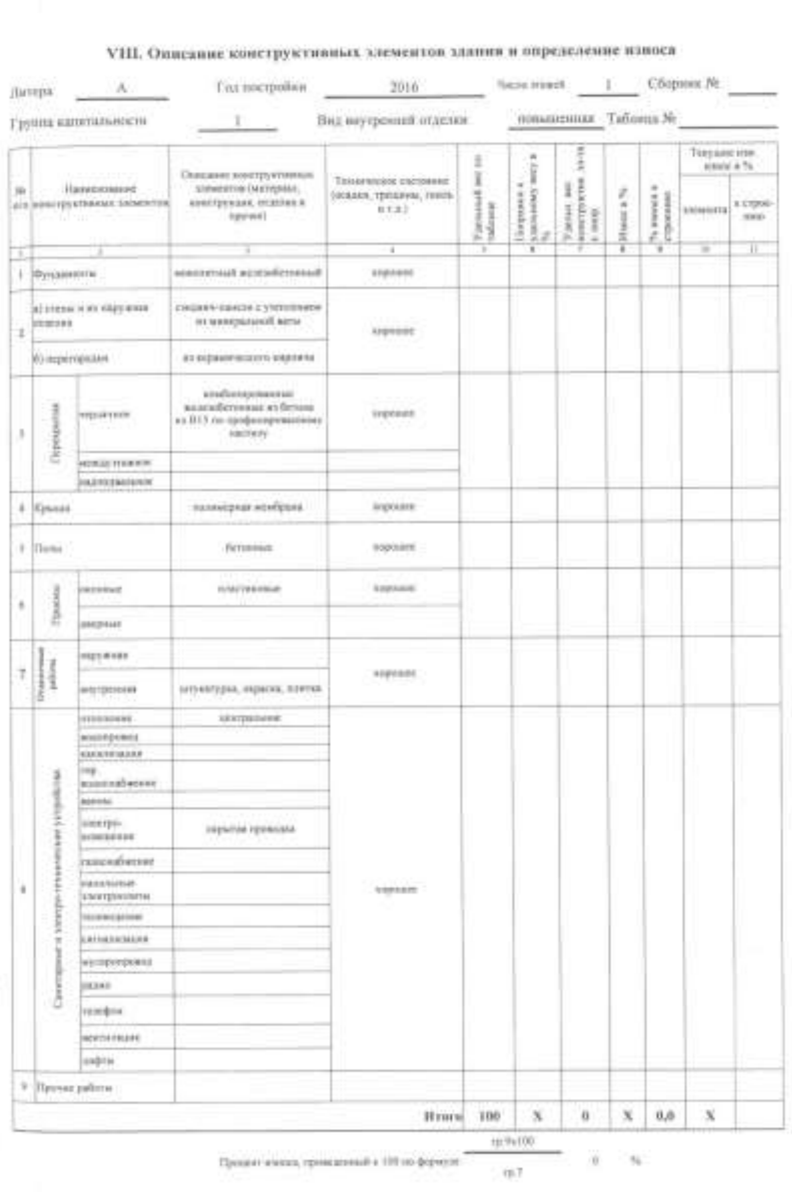
Примечание: Общая площадь здания (СНиП 31-0-2009)- 882,8кв.м.

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	Оптовый магазин по ул.Сибирский тракт	подсчет выполнен в системе графостроения	901,4	5,10	4597



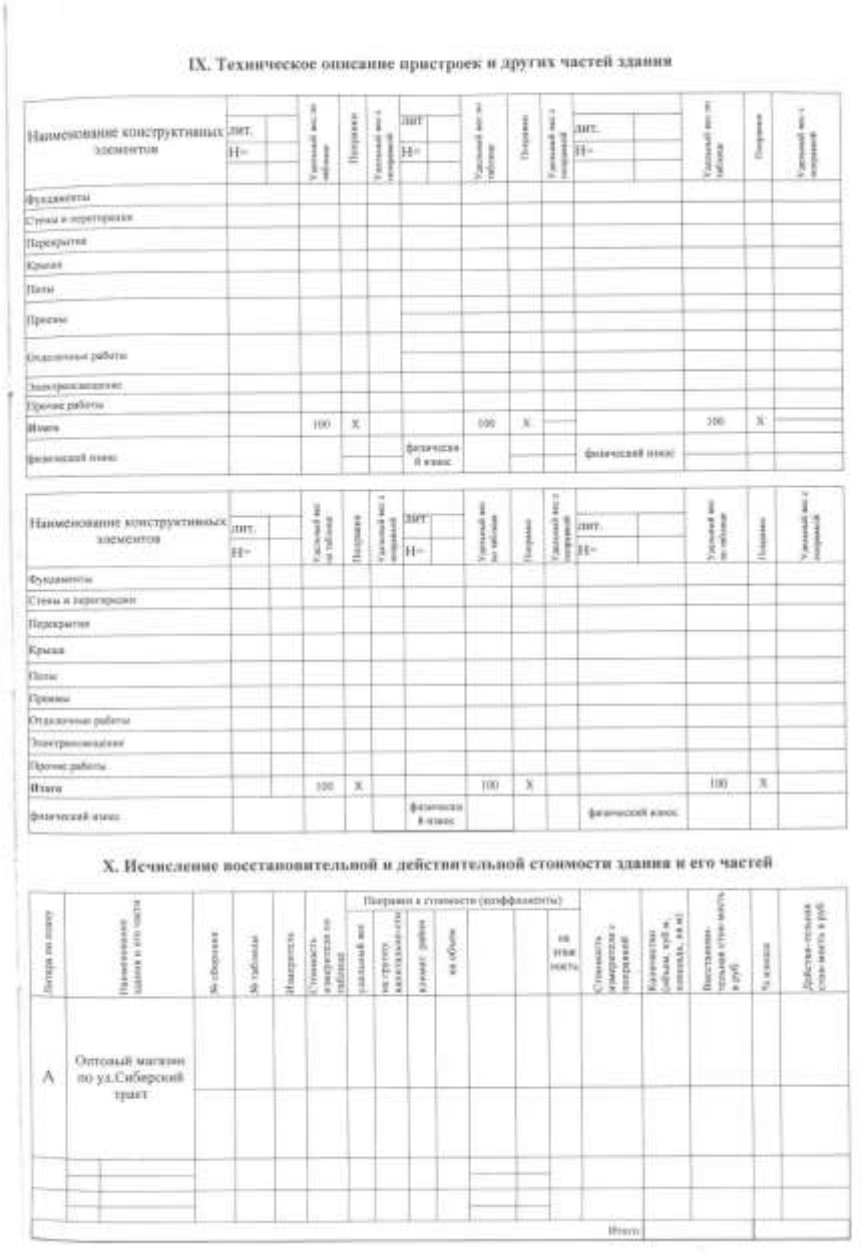
VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 2016 Число этажей 1 Сборник № ______

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки повышенная 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 %	Удельный вес конструктив. эл-та с попр.	Износ в %	% износа к строению	Текущие изменения в %	
										элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты		монолитный железобетонный	хорошее							
2	а) стены и их наружная отделка		сэндвич-панели с утеплением из минеральной ваты	хорошее							
	б) перегородки		из керамического кирпича								
3	Перекрытия	чердачное	комбинированные железобетонные из бетона кл В15 по профилированному настилу	хорошее							
		междуэтажное									
		подвальное									
4	Крыша		полимерная мембрана	хорошее							
5	Полы		бетонные	хорошее							
6	Проемы	оконные	пластиковые	хорошее							
		дверные									
7	Отделочные работы	наружная		хорошее							
		внутренняя	штукатурка, окраска, плитка								
8	Санитарные и электро-технические устройства	отопление	центральное	хорошее							
		водопровод									
		канализация									
		гор. водоснабжение									
		ванны									
		электро-освещение	скрытая проводка								
		газоснабжение									
		напольные электроплиты									
		телевидение									
		сигнализация									
		мусоропровод									
		радио									
		телефон									
		вентиляция									
		лифты									
9	Прочие работы										
				Итого	100	Х	0	Х	0,0	Х	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр.9} \times 100}{\text{гр.7}}$ 0 %



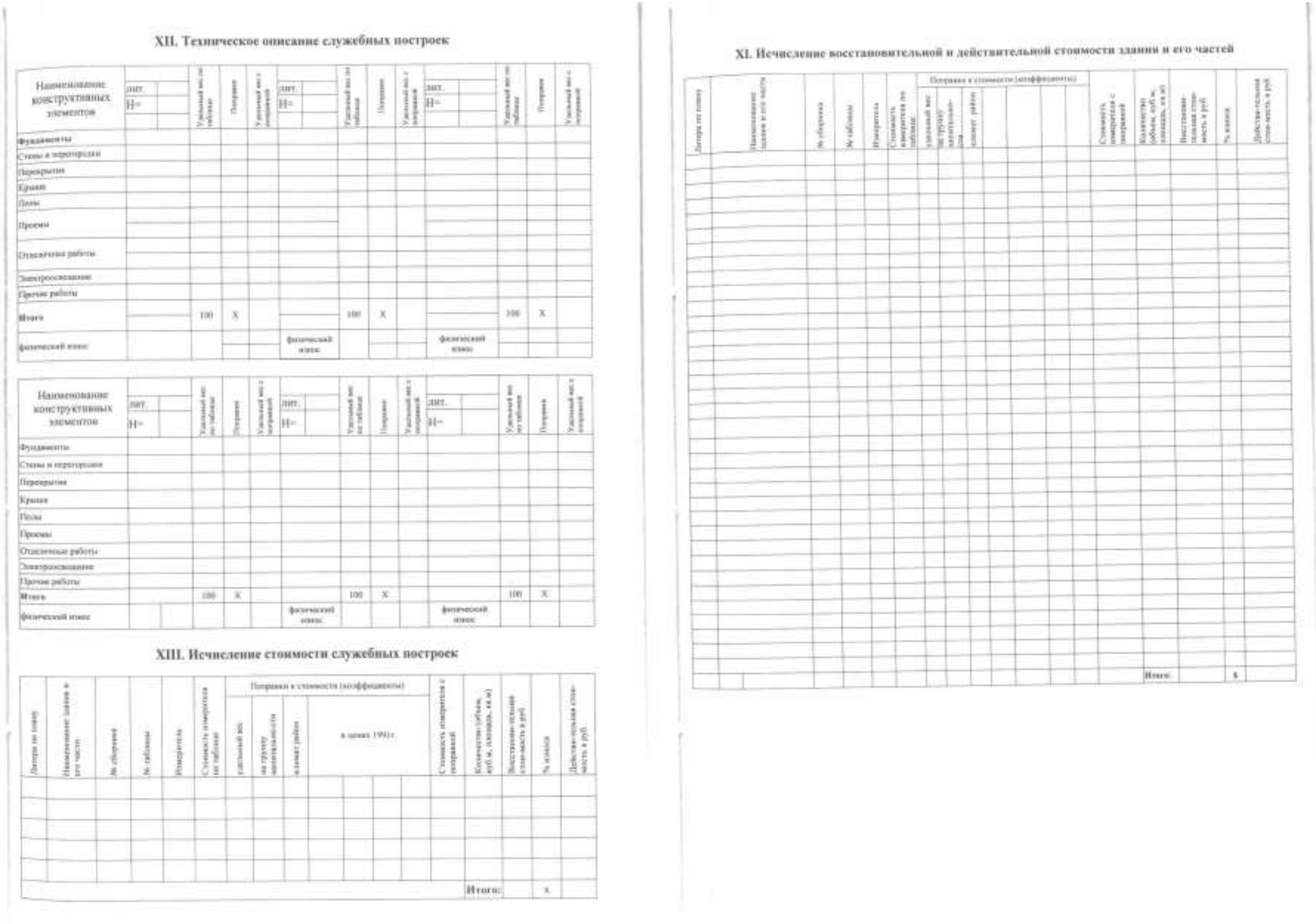
IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	Х			100	Х			100	Х	
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	Х			100	Х			100	Х	
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)							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	на объем			на этажность					
А	Оптовый магазин по ул.Сибирский тракт																
														Итого			



XI. 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)	Восстанови-тельная стои-мость в руб.	% износа	Действи-тельная стои-мость в руб.
						удельный вес	на группу капитально-сти	климат. район									
													Итого:		х	

XII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	лит.		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	лит.		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	лит.		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
	Н=					Н=					Н=				
Фундаменты															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыши															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого			100	X				100	X				100	X	
физический износ						физический износ					физический износ				

Наименование конструктивных элементов	лит.		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	лит.		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	лит.		Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
	Н=					Н=					Н=				
Фундаменты															
Стены и перегородки															
Перекрытия															
Крыши															
Полы															
Проемы															
Отделочные работы															
Электроосвещение															
Прочие работы															
Итого			100	X				100	X				100	X	
физический 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)							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	в ценах 1991 г.								
														Итого:		х	

XIV. 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 капитальности	климат. район				Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб м, площадь, кв м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
													Итого:		х	

Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям)

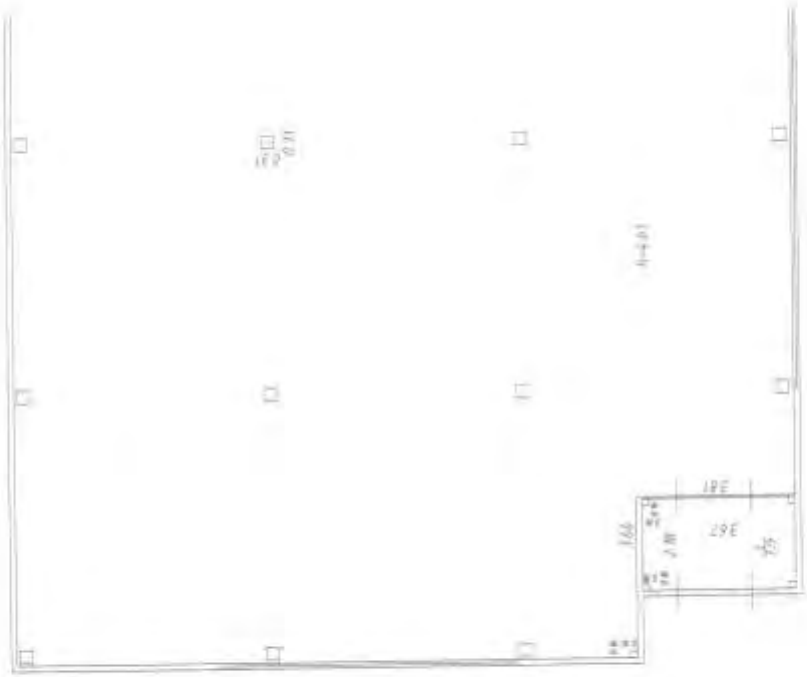
расположенного в городе (поселке) **Казани**
по ул (пер) Сибирский тракт дом № **44б** корп
Иное местоположение:

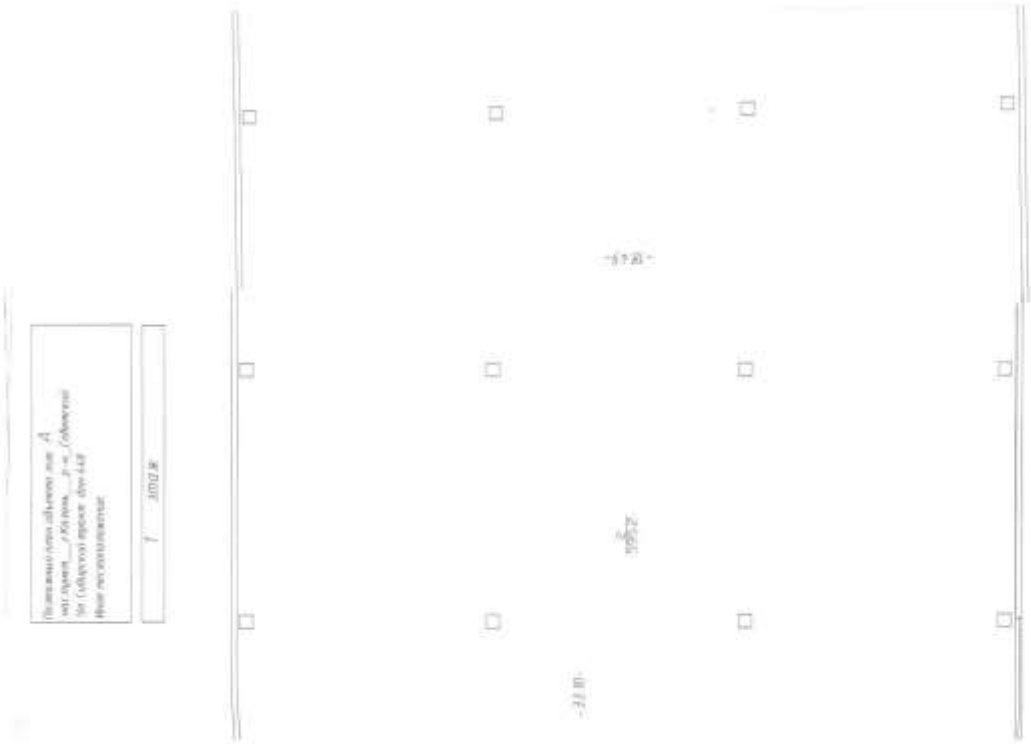
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
А	1		1	тамбур		7,9														7,9			4,61		
			2	торговый зал		805,2													805,2						
			3	фасовочная		13,2														13,2					
			4	фасовочная		13,2														13,2					
			5	склад		8,0														8,0					
			6	помещение уборочного инвентаря		4,0														4,0					
			7	санузел мужской		3,1														3,1					
			8	санузел женский		3,2														3,2					
			9	склад алкогольной продукции		7,4														7,4					
			10	гардероб мужской на 4 чел.		7,4														7,4					
			11	гардероб женский на 12 чел.		9,7														9,7					
			12	комната приема пищи		11,8														11,8					
			13	кладовая инвентаря		8,5														8,5					

Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям)

расположенного в городе (поселке) **Казань**
по ул (пер) Сибирский тракт дом № **44Б** корп
Иное местоположение

Этаж (этажи, часть этажа)	Номер помещения (на плане)	Тип помещения (1 торговый, 2 складский, 3 иное)	Номер на плане помещения (общая площадь в т.ч.)	Назначение частей помещения (торговая, складская, складская часть, вспомогательная, вспомогательная часть, общая)	Формула подсчёта по внутреннему обмеру	Общая площадь здания	Площадь по внутренним обмерам в кв.м., в т.ч. предназначенные для коммерческих																			
							производственное		складское		вспомогательное		предприятия общественного питания		бытово-санитарных устройств		технического назначения		торговые		помещения для посетителей		Высота помещения от пола до потолка	Данные о наличии или отсутствии оборудования	Примечание
							основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)				
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
8	1		14	кабинет директора		4,3														4,3					
			15	касса		2,8														2,8					
			16	тепловой узел		11,2														11,2					
			17	склад		5,4														5,4					
			18	тамбур		4,1														4,1					
			19	операторская		15,4														15,4					
			20	загрузочная		23,0														23,0					
			21	морозильная камера		8,9														8,9					
			22	морозильная камера		9,2														9,2					
			23	среднетемпературная камера		9,2														9,2					
			24	среднетемпературная камера		7,5														7,5					
			25	электрощитовая		6,2														6,2					
			26	коридор		57,1														57,1					
				итого по зданию		856,9													595,2	261,7					





XV. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры: длина (м)	Размеры: ширина, высота (м)	Площадь (кв.м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях

XVI. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основных строений		Служебных построек		Сооружений		Итого	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1991								

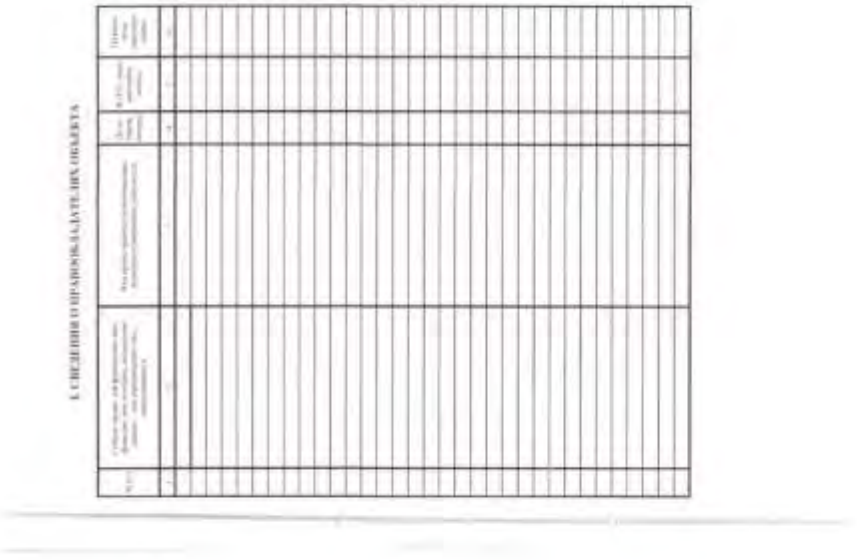
Балансовая стоимость: – руб.

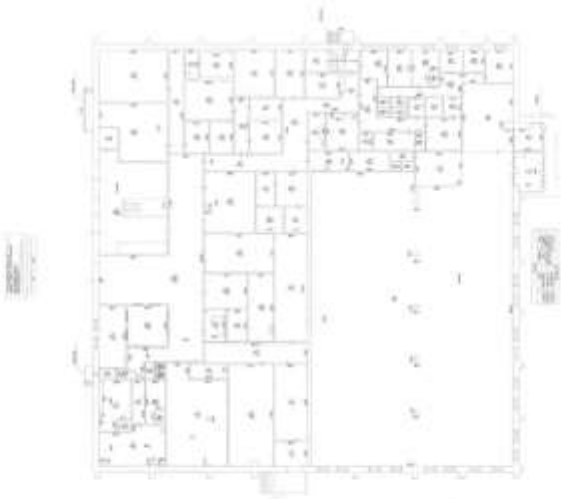
Руководитель производственной группы М.П.	подпись	Михеева Е.В. фамилия	25.10 2016г. дата
Работу проверил	подпись	Михеева Е.В. ф.и.о.	25.10 2016г. дата
Работу выполнил	подпись	Черепусова Е.В. ф.и.о.	28.12 2015г. дата
Работу копировал	подпись	Черепусова Е.В. ф.и.о.	25.10 2016г. дата

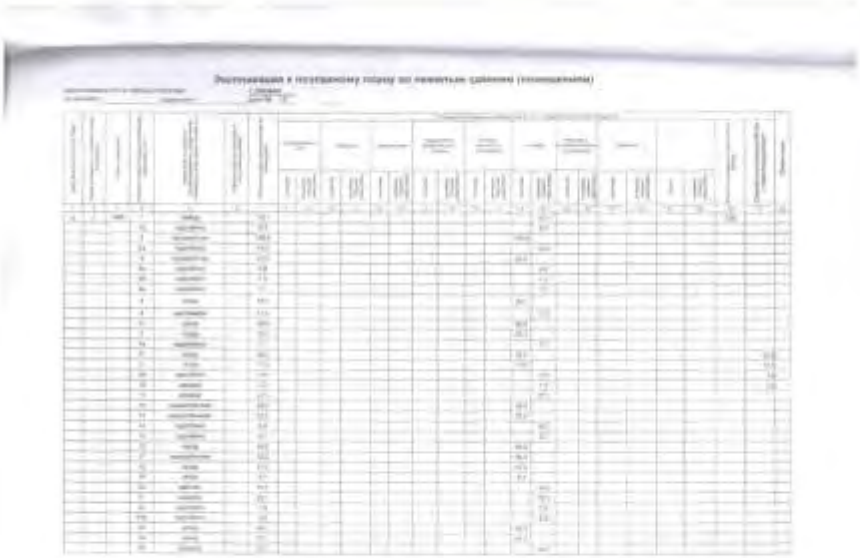
XVII. Отметка о последующих обследованиях

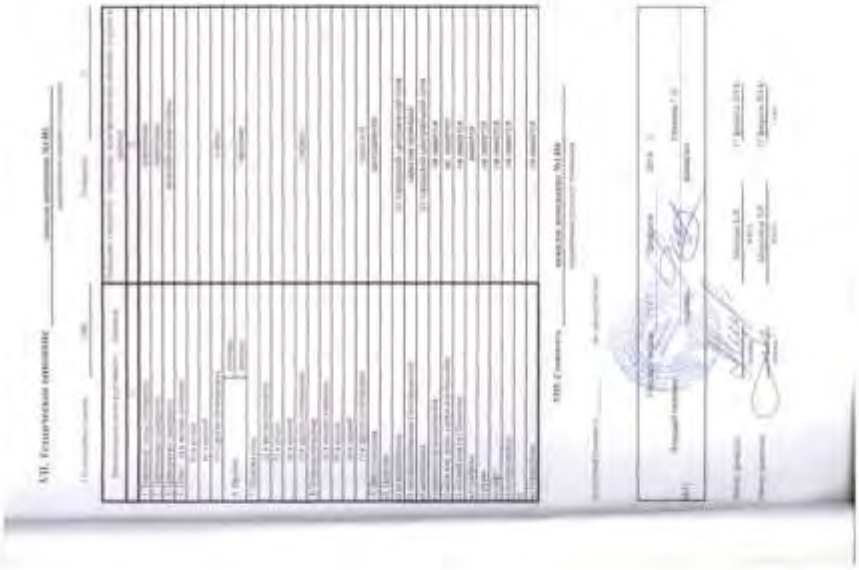
Дата обследования	"__" _____ 20__ г.	"__" _____ 20__ г.	"__" _____ 20__ г.
Обследовал			
Проверил			
Руководитель			

В этом документе пронумеровано и скреплено печатью
листов
Генеральный директор
"18" 10 2016г.










Республика Татарстан
БТИ
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

I. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
1	2	3	4	5	6

II. Общие сведения

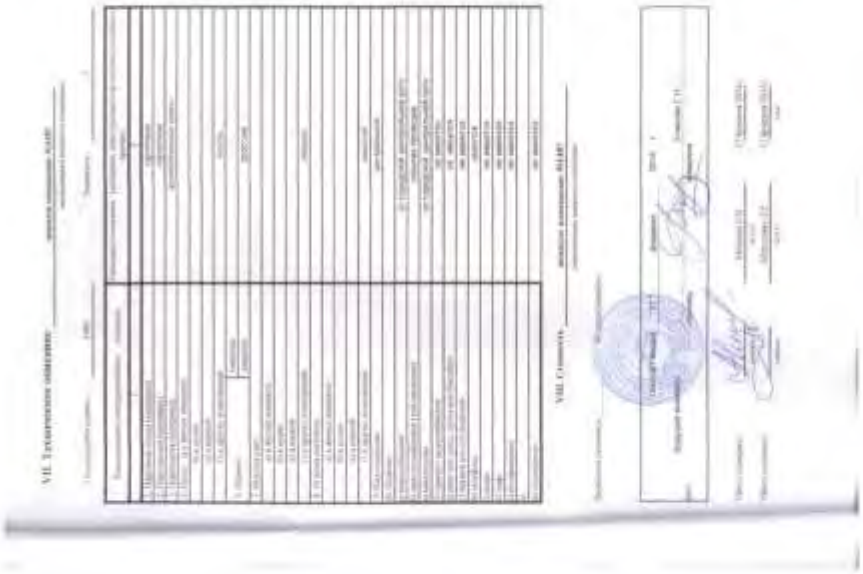
[illegible]

III. Особые отметки

[illegible]

IV. Ранее произведенные(сделанные)

[illegible]	
[illegible]	
[illegible]	
[illegible]	



Республика Татарстан

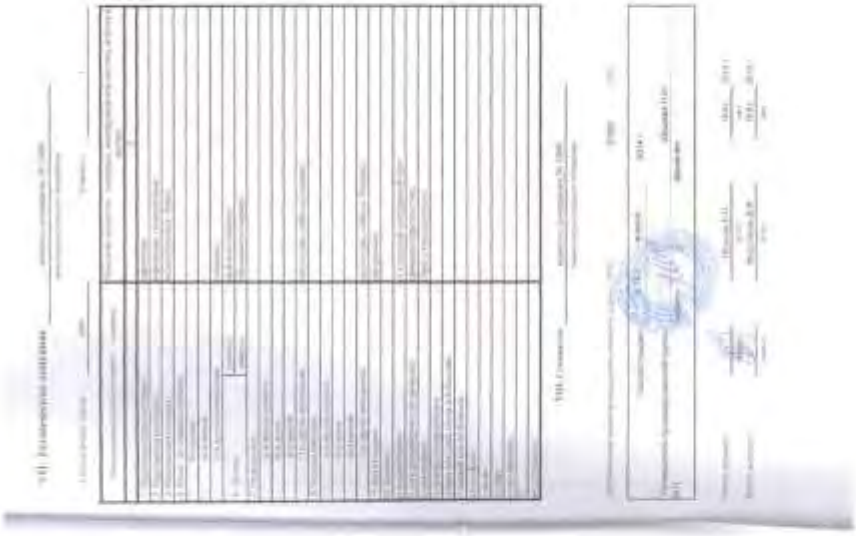
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

II. Общие сведения

III. Особые отметки

IV. Иные правомашиностроения

I. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА



Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

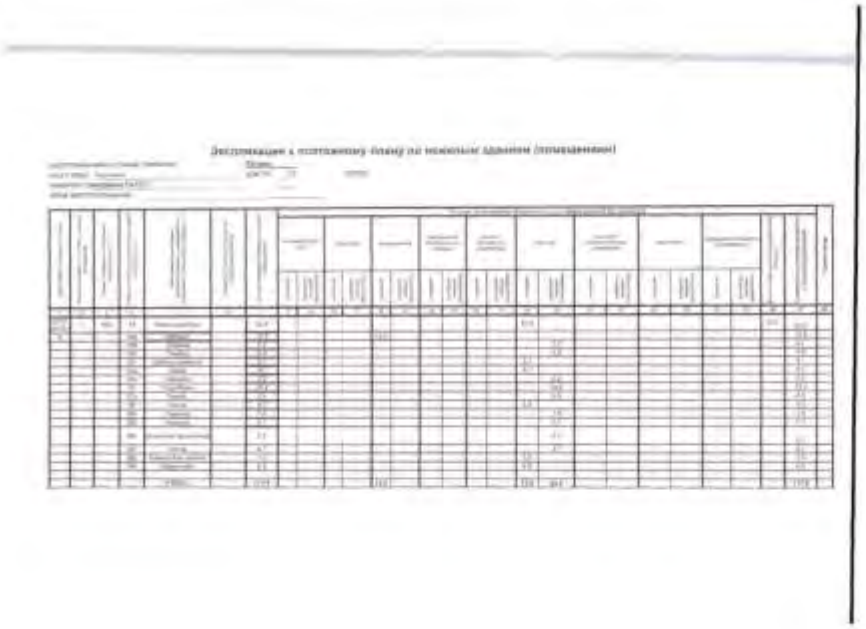
Литера по плану	Номер по порядку или год постройки	Наименование частей и их высота	Формула для расчета и основание по экспликации обмера	Основание (м х м)	Множитель	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6	7
А	1990	жилое помещение № 1001	расчет выполнен в системе графика-расчет	1282,5	2,11	1980

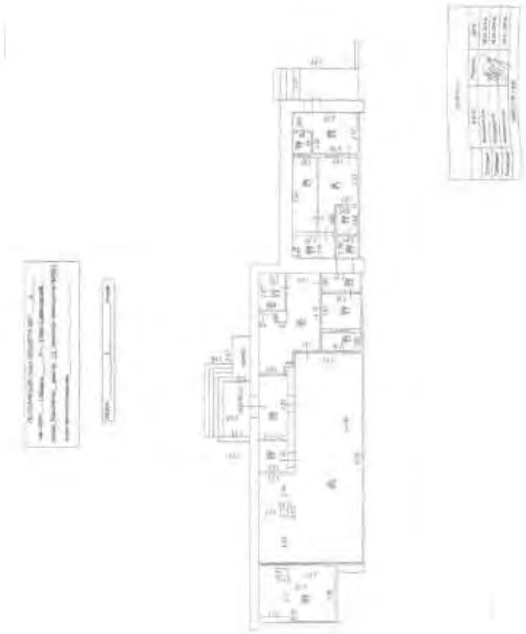
II. Общие сведения

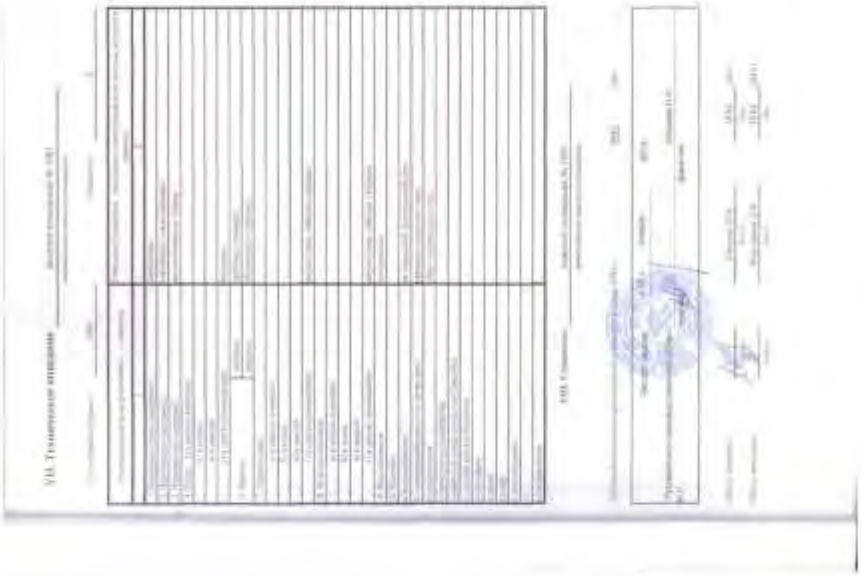
III. Особые сведения

IV. Ранее проведенные проверки

I. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА







Республика Татарстан

ООО «Республиканское объединение кадастровых инженеров «Премьер»

(наименование организации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Нежилое помещение № 1001

(наименование помещения)

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город Казань
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Казань
Улица (пр-т, пер, пл, бульвар и т.д.)	тип	улица
	наименование	Роуза Гарина
Номер дома	108	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения	1001	
Иное местоположение		

Паспорт составлен по состоянию на "14" октября 2015 г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

Технический директор Сидин Т.Н.

Фомичева Н.О.

I. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

№ п/п	Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя отчество, паспортные данные; -для юридических лиц - наименование и	Вид права, правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, литера)	Ф.И.О. лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6

II. Общие сведения

Назначение помещения: нежилое

Использование помещения: по назначению

III. Особые отметки

Аресты и запрещения: не зарегистрировано
Наличие землеотводных документов: не предоставлены
Наличие разрешения на строительство: не предоставлено
Наличие проектно-сметной документации: не предоставлено
Разрешение на ввод (акт ввода) в эксплуатацию:не предоставлено
Примечание: Совокупности помещений 1 этажа № №3,3а,3б,3в,3г,3д,3е,3ж,3з,3и,3к,3л,3м,3н,3о,3п,3р,3с,29,30 присвоен №1001.

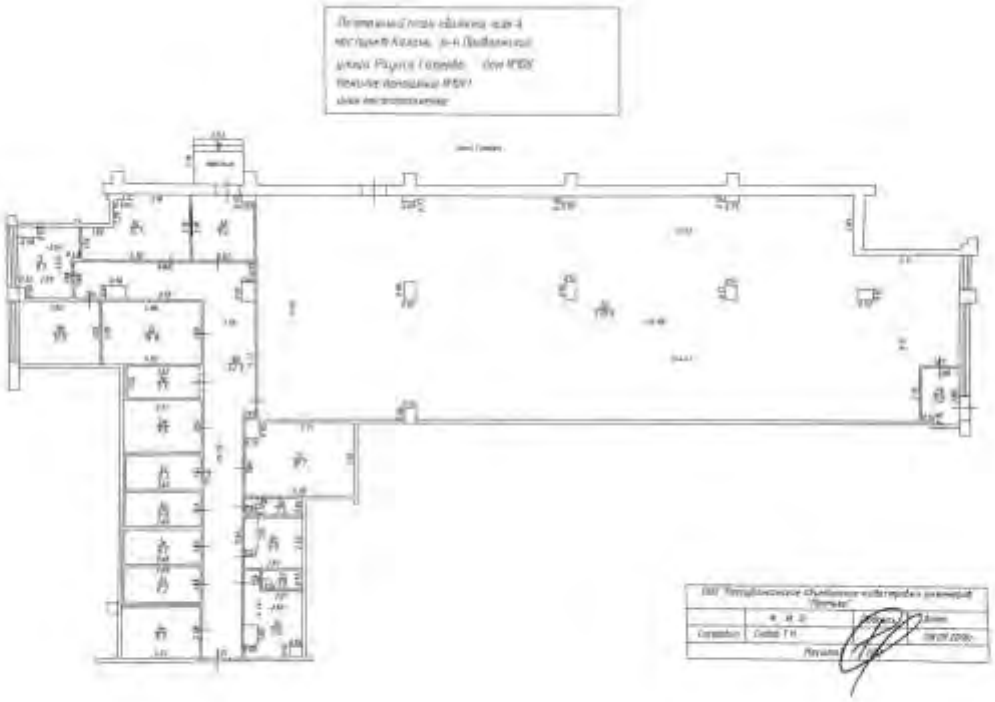
IV. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям)

расположенного в городе (поселке) город Казань
по ул.(пер) Рауиса Гареева дом № 108 корп. ____
Нежилое помещение № 1001 ____ ____
Иное местоположение ____

Дата записи в реестр на основе	Номер помещения (в соответствии с п. 2.1)	Номер помещения (по порядку)	Номер на плане (в соответствии с п. 2.1)	Назначение помещения (жилое, нежилое, общего пользования, общего назначения)	Вспомогательная площадь по внутренним обмерам	Общая площадь помещения	Площадь по экспликации (жилая и н.ж., и т.п. предусмотренные при помещении)																							
							производственная		складская		торговая		предприятия общественного питания		гостиничная		торговая		культурно-просветительная учреждения		детская		предприятия бытового обслуживания		Высота помещения в метрах (м)	Специальные перепрофилирования и переоборудования	Примечания
							основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
А	1	1001	3	Кабинет директора		9,1											9,1								4,47		
			3а	Операторная		14,1											14,1										
			3б	Прихожая		9,4												9,4									
			3в	Столовая		12,0												12,0									
			3г	Фойе		14,0												14,0									
			3д	Коридор		52,3												52,3									
			3е	Лаборатория		5,0											5,0										
			3ж	Склад аналитики		5,0											5,0										
			3з	Холодильная камера		6,1												6,1									
			3и	Холодильная камера		6,0												6,0									
			3к	Холодильная камера		6,1												6,1									
			3л	Холодильная камера		6,2												6,2									
			3м	Электощитовая		6,3												6,3									
			3н	Гардероб		9,0												9,0									
			3о	Душевая		1,8												1,8									
			3п	Гардероб		6,0												6,0									
			3р	Санузел		2,3												2,3									
			3с	Склад		18,7											18,7										
			3т	Тамбур		5,0												5,0									
			3у	Торговый зал		270,0											270,0										
				итого:		474,1											437,8	146,3									



VII. Техническое описание

Нежилое помещение № 1001
(наименование полного описания)

Год постройки здания 2015 Этажность 10

Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1	2
1. Наружные стены (материал)	керамический кирпич, теплоизоляция, композитные панели «НЕОПАН»
2. Перегородки (материал)	газобетонные
3. Перекрытия (материал)	ж/б плита
4. Полы: а) в жилых комнатах	
б) в кухне	
в) в ванной	
г) в других помещениях	бетонные, плитка
5. Проемы: оконные	
дверные	
7. Отделка стен:	
а) в жилых комнатах	
б) в кухне	
в) в ванной	
г) в других помещениях	штукатурка, шпаклевка, водоэмульсионная покраска, плитка
8. Отделка потолков:	
а) в жилых комнатах	
б) в кухне	
в) в ванной	
г) в других помещениях	
9. Вид отопления	центральное
10. Наличие:	
а) водоснабжения	центральное
б) электроснабжения (тип проводки)	скрытая
в) канализации	центральная
г) горячего водоснабжения	центральное
д) ванн или душа, сауны или бассейна	душевая
е) лоджий или (и) балконов	
ж) телефона	
з) радио	
и) лифт	
к) мусоропровод	
л) сигнализация	
м) телевидение	

Паспорт выдан: "08" сентября 2016 г.

М.П. Технический директор подпись Сидов Т.Н. фамилия

Работу проверил: Сидов Т.Н. 08.09.2016г.
ф.и.о. дата

Работу выполнил: Сидов Т.Н. 08.09.2016г.
ф.и.о. дата

В данном документе пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью
листов
Сидов Т.Н. листов
ф.и.о.
подпись 08 сентября 2016 г.

I. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

№ п/п	Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование и	Вид права: правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля (часть, острова)	В О.Г.О. лица, имеющего права	Подпись лица, имеющего права
1	2	3	4	5	6

Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации" Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

РГУП БТИ

(наименование органа технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №1372

(наименование объекта и инвентарный)

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	Фрунзе
Номер дома	9	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения	1372	
Иные местоположения		
Инвентарный номер	00С.240333.0.1	

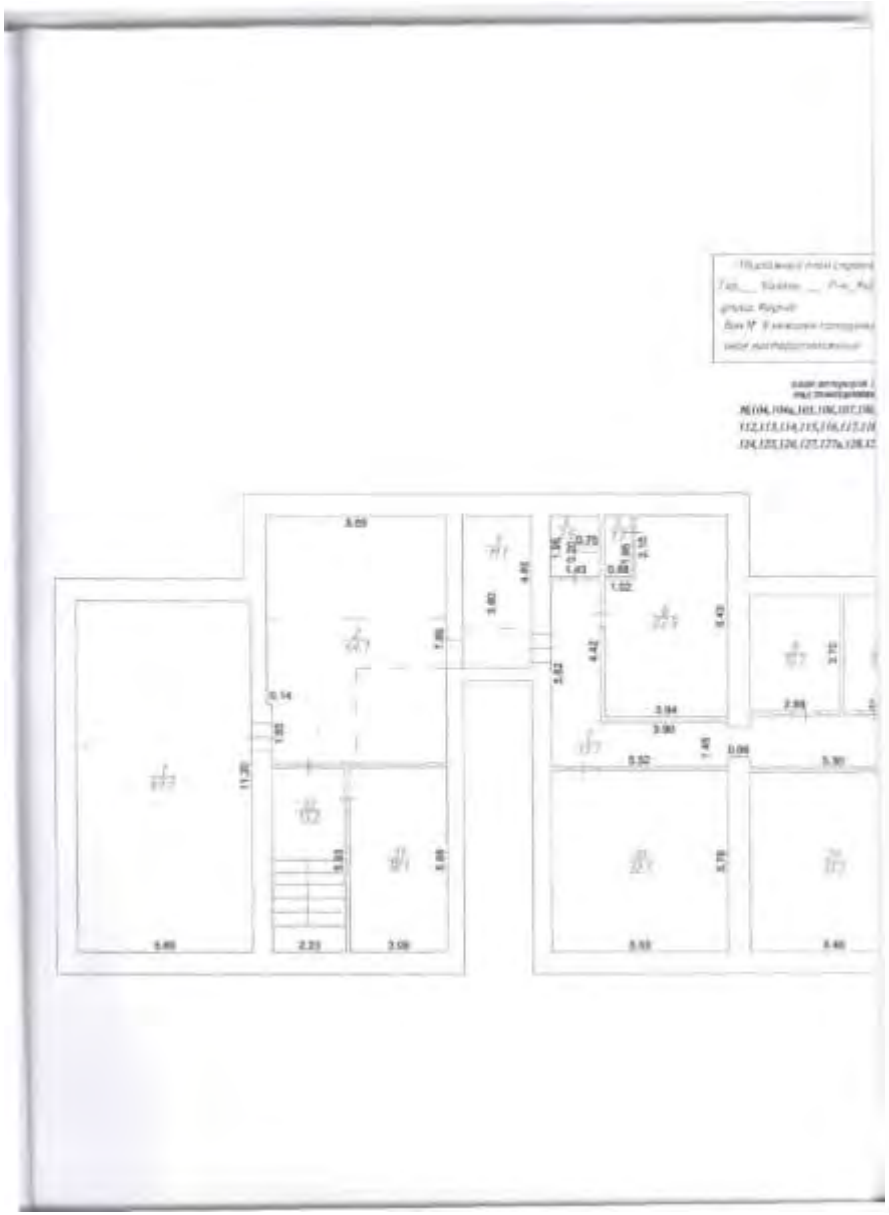
Паспорт составлен по состоянию на «00» марта 2011 г.

(Подпись должностного лица, составившего паспорт)

Руководитель (уполномоченное лицо) группы Софронова О.В.

(Фамилия И.О.)

М.П.



II. Общие сведения

Назначение помещения: нежилое

Использование помещения: по назначению

III. Особые отметки

Арест и ограничение: на 01.01.2000 не зарегистрировано

Наличие земельных документов: предоставлено;

Наличие проектно-сметной документации: не предоставлено

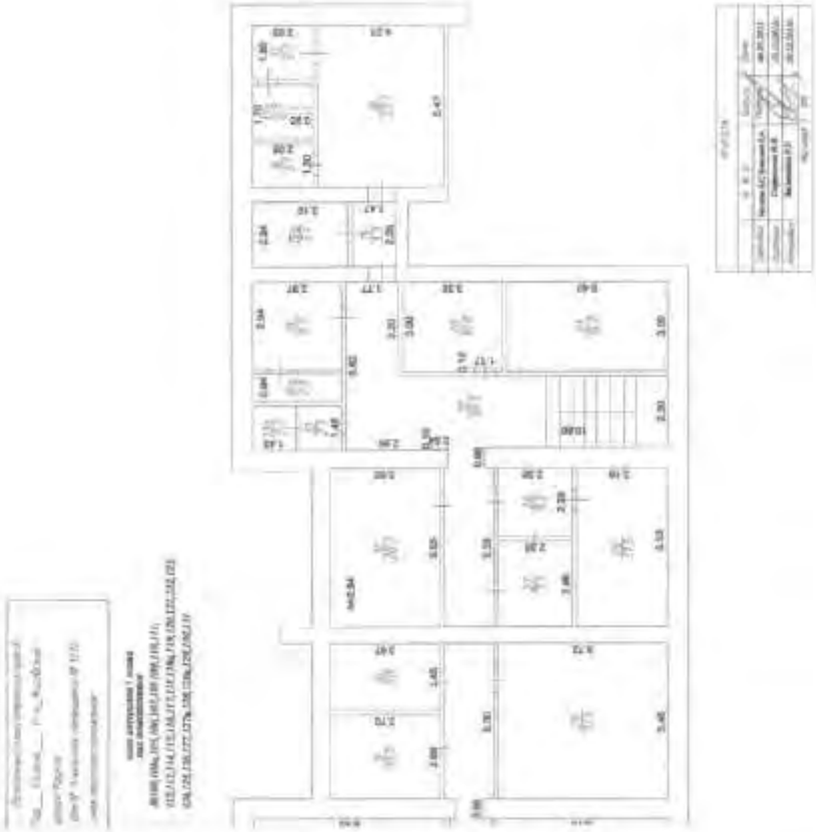
Разрешение на ввод (акт ввода) в эксплуатацию: № не предоставлено акт

Примечание: Совокупности помещений антресоли 1 этажа над помещениями № 104,104а,105,106,107,108,109,110,111,112,113,114,115,116,117,118,118а,119, 120,121,122,123,124,125,126,127,127а,128,128а,129,130,131 полезным № 1-7,9,10,12-21,26-32,13а,14а,15а,17а приказом № 137).

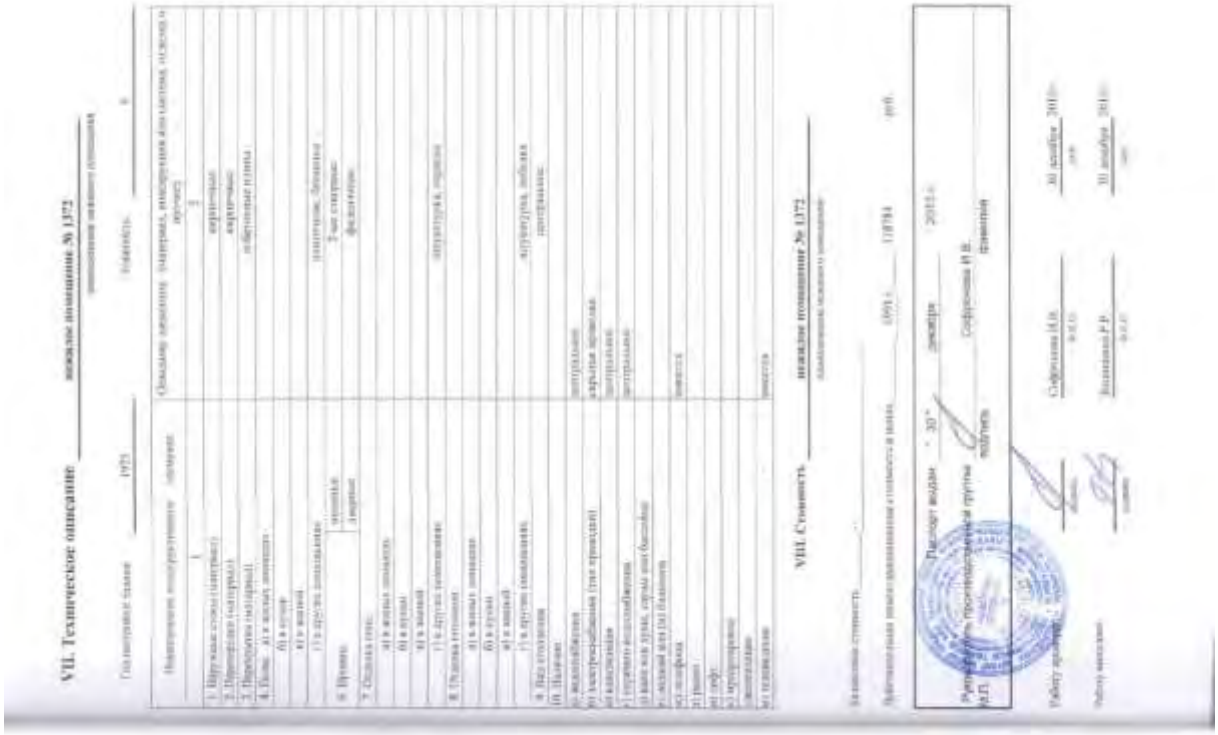
Нежилое помещение № 137, общей площадью 467,1 кв.м, входит в состав объекта: нежилые помещения (кадастровые №№: 101-136,139-155,104а,118а,127а,128а в антресоли № 1-7,9,10,12-21,26-32; согласно Свидетельства о ГРП от 23.06.2007 г., серия 16-АА № 063747,Планируется внутренняя перепланировка Помещений антресоли 1 этажа: № 13 перепланировано в помещения № 13 и № 13а; помещение № 14 перепланировано в помещения № 14 и № 14а; помещение № 15 перепланировано в помещения № 15 и № 15а; помещение № 17 перепланировано в помещения № 17 и № 17а. Заключение на перепланировку не предъявлено.

IV. Равнозначные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Площадь	



Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям) № 1372



К сведению владельца объекта недвижимости

1. О всех случаях изменения технических или качественных характеристик объекта недвижимости (перепланировка, реконструкции, переоборудовании, возведении, разрушении, изменении уровня инженерного благоустройства или сносе) владельцы обязаны сообщить в бюро технической инвентаризации по месту нахождения объекта недвижимости, для внесения указанных изменений в техническую документацию.

В целях учета произошедших изменений объектов недвижимости, техническая инвентаризация проводится не реже одного раза в пять лет (постановление Правительства РФ от 04.12.00 г. № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов градостроительной деятельности).

2. Самовольная постройка (жилой дом, другое строение или сооружение) подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет (ст.222 Гражданского кодекса Российской Федерации), кроме того, налагается штраф в размере, установленном законодательством Российской Федерации.

по СНиП 31-01-2003

Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий -0.5, для балконов и террас -0.3, для веранд и холодных кладовых -1.0.

Общая площадь квартир по жилому зданию определяется как сумма общих площадей квартир.

по ЖК РФ ст.15.п.5.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, которая относится к помещениям вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Казань ул. Амирхана д. 21 тел. 8-(843) 522-00-11; Факс 8-(843) 522-02-40, e-mail: bti.raut@mail.ru, bti@tnet.ru

Республиканское государственное унитарное предприятие «Бюро технической инвентаризации» Министерства строительства архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан (далее РГУП БТИ) занимается технической инвентаризацией и паспортизацией жилищного фонда, объектов социальной, жилых строений и сооружений, промышленных объектов и помещений независимо от форм собственности.

г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, тел. 522-00-11;
ул. Кл. Цеткин, д. 8/27, тел. 557-54-00, 557-54-03, 557-54-04, 557-54-05, 557-54-06.
Зоны приема заявок (филиала по жилым объектам):
– ул. Кл. Цеткин, д. 8/27, 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
– п. Дербышки, ул. Советская, д.17, п. Юдино, ул. Ильича, д.21/8, ул. Авиатрудников, д.74

Помимо этого, РГУП БТИ предлагает Вам свои услуги:

- изготовление отчетов о рыночной стоимости нежилой недвижимости, квартир, индивидуальных жилых домов, гаражей, служебных строений, земельных участков, акций, авиатранспорта и ценных бумаг.
  Адрес: г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, конт. тел.: 8-(843) 522-02-41.
- изготовление жилищно-правовых и нежилых дел:
  получение выписок на земельные участки в филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан;
  геодезические замеры границ земельного участка;
  восстановление границ на местности;
  размежевание, объединение земельных участков;
  подготовка справок об отсутствии, либо наличии строений на земельном участке;
  консультация по оформлению прав на земельный участок.
  Адрес: г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, конт. тел.: 8-(843) 522-00-01, 599-65-54.
- проектирование индивидуальных жилых домов, пристроек, подвальных узлов;
  изготовление проектов перепланировок квартир, нежилых помещений;
  работы по подготовке проектов внутренних систем газоснабжения (индивидуальное жилое строительство, данные домики, нежилые здания);
  работы по подготовке проектов наружных сетей газоснабжения и их сооружений.
  Адрес: г. Казань, ул. Серова, д. 35, конт. тел.: 8-(843) 599-67-02.
- согласование и узаконение проектов перепланировок с замечаниями от регистрационной службы;
  оформление в собственность земельных участков, домов, гаражей и других объектов недвижимости;
  подготовка технической документации для регистрации прав;
  оформление приватизации;
  перевод жилых помещений в нежилые и нежилых в жилые;
  представление интересов заказчиков в суде;
  продажа квартир, домов, земельных участков и офисов.
  Адрес: г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, конт. Тел.: 8-(843) 522-02-07, 522-02-11, 253-82-96.
- исследование домовладений с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с установленными долями;
  разработка вариантов указанного раздела;
  исследование помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных залитием (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта;
  исследование земельных участков с целью определения можных границ и установления их соответствия фактическим границам.
  Адрес: г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, конт. Тел.: 8-(843) 522-02-07, 522-02-11.

БЫСТРО. КАЧЕСТВЕННО. НАДЕЖНО.

Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации" Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

РГУП БТИ

(полное наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ №1323

(наименование помещения)

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан	
Район		
Муниципальное образование	код	городской округ
	наименование	город Казань
Населенный пункт	код	город
	наименование	Казань
Улица (пр. д., пер., ш., наб., б-р, мкр и т.д.)	код	улица
	наименование	Фучика
Номер дома	7	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения	1323	
Иное местоположение		

Инвентарный номер	98К:2-03313-161

Паспорт составлен по состоянию на «00» марта 2013 г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

Руководитель производственной группы Софронова О.В.

Фомина Н.О.

М.П.

II. Общие сведения

Назначение помещения: жилое

Использование помещения: по назначению

III. Особые отметки

Арресты и запрещения: за 01.01.2000 не зарегистрированы.

Наличие заполненных документов: не предоставлено.

Наличие проектно-сметной документации: не предоставлено.

Разрешение на ввод (акт ввода в эксплуатацию): № не предоставлено дата

Примечание: Совокупности помещений 1 этажа : № 104а,101-136,139-142,151,152, 118а,127а,128а, присвоен № 1323.

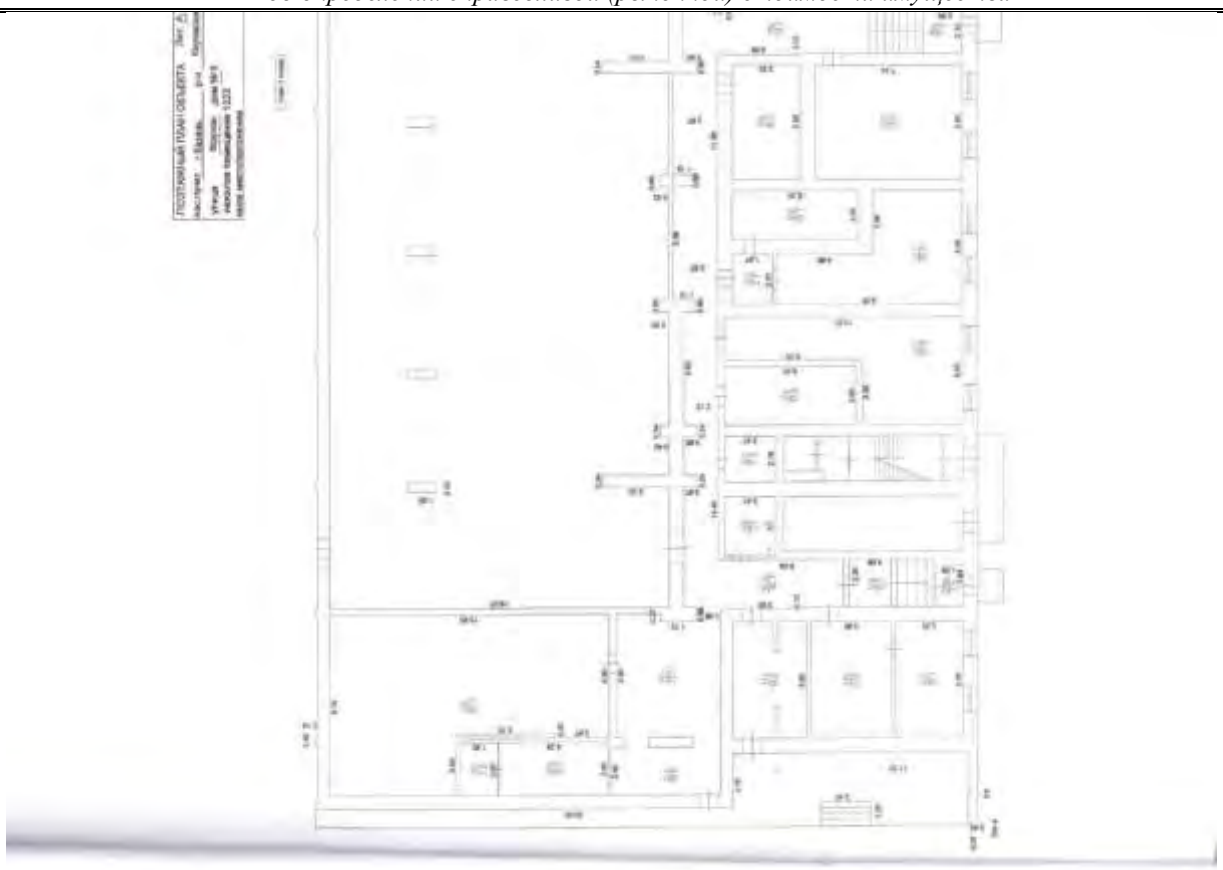
Помещение помещения № 1323, общей площадью 1680,1 кв.м. входит в состав объекта помещения помещения (т.е.: №№: 101-136,139-155,104а,118а,127а,128а в литерном № 1-7,9,10,12-21,26-32) согласно Свидетельства о ГРП от 23.06.2007 г., серия 16-АА № 063747

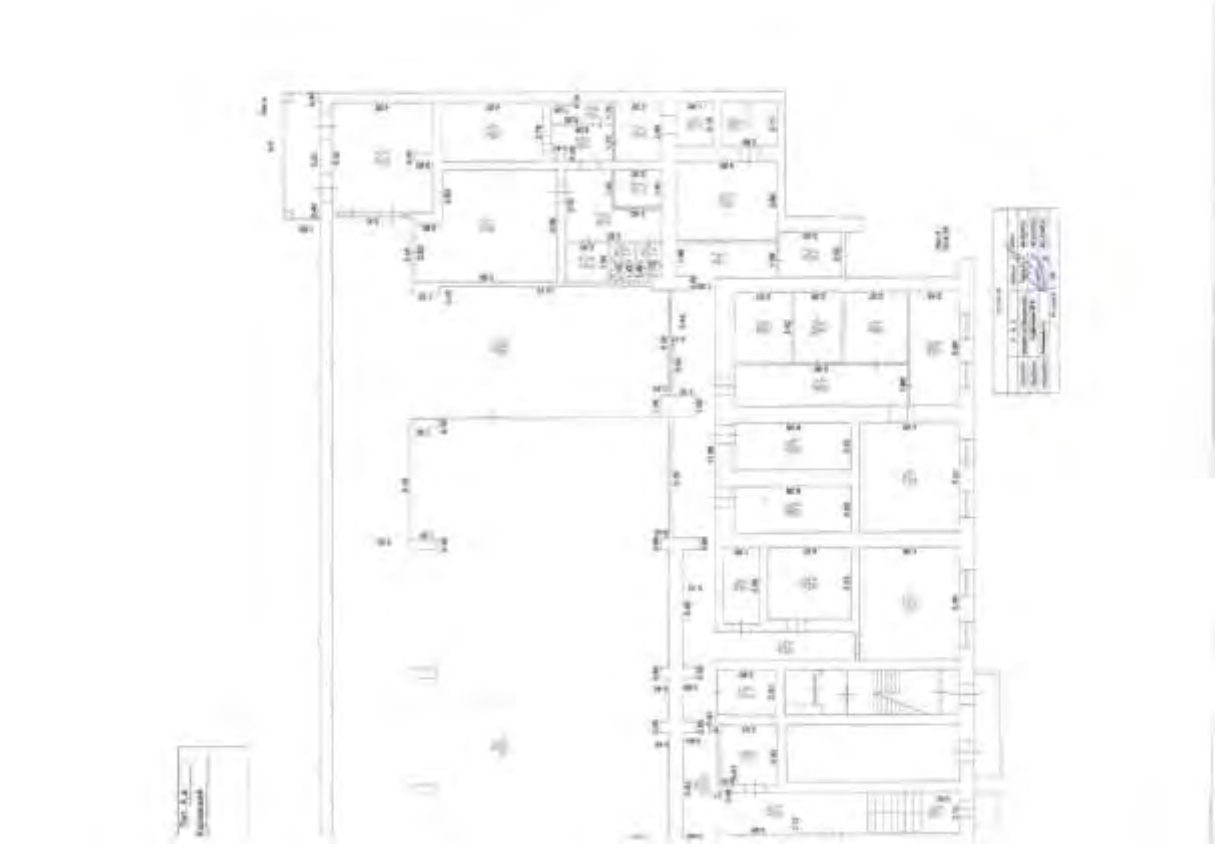
IV. Ранее присвоенные(справочно)

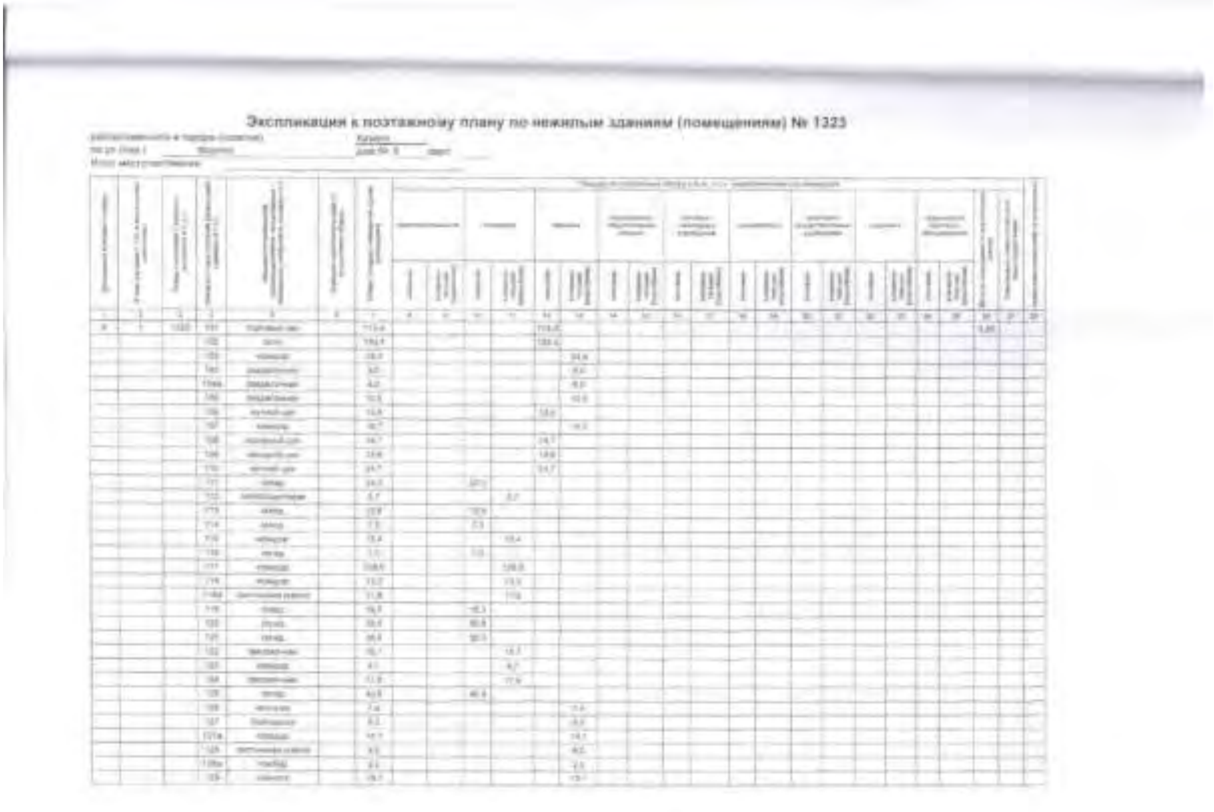
Адрес	–
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

I. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

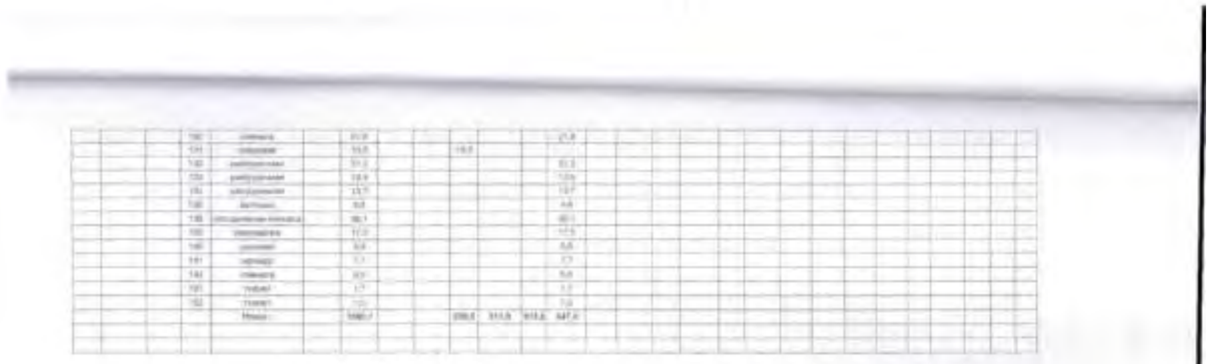
№ п/п	Субъект права: для физических лиц – фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц – наименование и	Вид права, правоустанавливающие документы, свидетельствующие документы	Доля (часть, номер)	Ф.И.О. лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6







Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям) № 1323



VII. Техническое описание помещения № 1123

VIII. Стоимость помещения № 1123

Оценщик 1 категории Софронова И.В.

Работу проверил Витвинова Р.У.

30 декабря 2012 г.

Приложение №1

Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

1	2	3	4	5	6	7
6	1123	Помещение № 1123	[illegible]	1112,-	4,65	5193
			[illegible]	968,5	4,65	4648

К сведению владельца объекта недвижимости

1. О всех случаях изменения технических или качественных характеристик объекта недвижимости (перепланировки, реконструкции, переоборудования, возведении, разрушении, изменении уровня инженерного благоустройства или сноса) владельцы обязаны сообщить в Бюро технической инвентаризации по месту нахождения объекта недвижимости, для внесения указанных изменений в техническую документацию.

В целях учета происшедших изменений объектов недвижимости, техническая инвентаризация проводится не реже одного раза в пять лет (постановление Правительства РФ от 04.12.00 г. № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов градостроительной деятельности»).

2. Самовольная постройка (жилой дом, другое строение или сооружение) подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет (ст.222 Гражданского кодекса Российской Федерации), кроме того, налагается штраф в размере, установленном законодательством Российской Федерации.

по СНиП 31-01-2003

Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий -0,5, для балконов и террас -0,3, для веранд и холодных кладовых -1,0.

Общая площадь квартир по жилому зданию определяется как сумма общих площадей квартир.

по ЖК РФ ст.15.п.5.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Казань ул. Амирхана д. 21 тел. 8-(843) 522-00-11; факс 8-(843) 522-02-40, e-mail: bti.rsuo@tatar.ru, bti@front.ru

Республиканское государственное унитарное предприятие «Бюро технической инвентаризации» Министерства строительства архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан (далее РГУП БТИ) занимается технической инвентаризацией и паспортизацией жилищного фонда, объектов социальной, жилых строений и сооружений, промышленных объектов и помещений независимо от форм собственности.

г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, тел. 522-00-11;
ул. Кл. Цеткин, д. 8/27, тел. 557-54-00, 557-54-03, 557-54-04, 557-54-05, 557-54-06.
Зоны приема заявок (филиала по жилым объектам):
- ул. Кл. Цеткин, д. 8/27, 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
- п. Дербышки, ул. Советская, д.17, п. Юдино, ул. Ильича, д.21/8, ул. Авиатрасная, д.74

Помимо этого, РГУП БТИ предлагает Вам свои услуги:

- изготовление отчетов о рыночной стоимости нежилой недвижимости, квартир, индивидуальных жилых домов, гаражей, садово-дачных строений, земельных участков, цен, автотранспорта в ценных бумаг.
  Адрес: г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, конт. тел.: 8-(843) 522-02-41.

- изготовление землеустроительных и межевых дел:
  получение выписок на земельные участки в филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан;
  геодезические замеры границ земельного участка;
  восстановление границ на местности;
  размежевание, объединение земельных участков;
  подготовка справок об отсутствии, либо наличии строений на земельном участке;
  консультации по оформлению прав на земельный участок.
  Адрес: г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, конт. тел.: 8-(843) 522-00-01, 599-65-54.

- проектирование индивидуальных жилых домов, пристроев, входных узлов;
  изготовление проектов перепланировок квартир, нежилых помещений;
  работы по подготовке проектов внутренних систем газоснабжения (индивидуальное жилое строительство, дачные домики, нежилые здания);
  работы по подготовке проектов наружных сетей газоснабжения и их сооружений.
  Адрес: г. Казань, ул. Серова, д. 35, конт. тел.: 8-(843) 599-67-02.

- согласование и узаконение проектов перепланировок с последующим их регистрационной службой;
  оформление в собственность земельных участков, домов, гаражей и других объектов недвижимости;
  подготовка полностью документации для регистрации прав;
  оформление приватизации;
  перевод жилых помещений в нежилые и нежилых в жилые;
  представление интересов заказчиков в суде;
  продажа квартир, домов, земельных участков и офисов.
  Адрес: г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, конт. Тел.: 8-(843) 522-02-07, 522-02-11, 253-82-96.

- исследование домовладений с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом;
  разработка вариантов указанного раздела;
  исследование помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных залитием (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта;
  исследование земельных участков с целью определения межевых границ и установления их соответствия фактическим границам.
  Адрес: г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, конт. Тел.: 8-(843) 522-02-07, 522-02-11.

БЫСТРО. КАЧЕСТВЕННО. НАДЕЖНО.