

2022

# Отчет

## № ПИФ-001/08-2022

об определении справедливой  
(рыночной) стоимости имущества

Дата оценки: 02 июня 2022 года

Дата составления отчета: 02 июня 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»  
02.06.2022



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

Н.В. Гордеева

«02» июня 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 №08 от 26.05.2022 г. 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, РТ, 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 №08 от 26.05.2022 к договору № ПИФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт» произведена оценка стоимости имущества.

Краткая характеристика оцениваемого имущества:

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Помещение, этаж 1, назначение: нежилое, площадь 406,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	406,6
2	Земельный участок, общая площадь 1840 +/- 15,01 кв.м, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, ул.40 лет Октября, д.4, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090412:2	1 840,0
3	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:152	714,9
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины торговой площадью не более 400 кв.м., площадь 1 637 +/- 14 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:134	1 637,0
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объект торговли: магазин, общая площадь 1655 +/- 14 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, Проспект Победы, д. 220 В, кадастровый (условный) номер: 16:50:140212:1530	1 655,0
6	Помещения 1-этажа №№1-18, назначение: нежилое, площадь 372,10 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080210:909, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, пом. 1001	372,1
7	земельный участок, общей площадью 2 160 +/- 16,27 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080208:2; объекты расположены по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Авангардная, д. 171Б	2 160,0
8	помещения №№1-18, назначение: нежилое, общая площадь 406,70 кв.м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160203:3799, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 35	406,7
9	помещение №1000, назначение: нежилое, Кадастровый (или условный) номер 16:50:220526:599, общая площадь 55,7 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7, расположенное по адресу: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.	55,7

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
	1000;	
10	Право аренды земельного участка, общая площадь 834 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под благоустройство территории магазина, кадастровый № 16:50:000000:322, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. Салимжанова, д.16	834,0
11	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации объекта капитального строительства – здания одноэтажного магазина «Эдельвейс», общая площадь 389 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160306:4999	389,0
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 437 +/- 7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:688	437,0
13	Нежилое помещения, площадь 54,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова д.69А, пом.1. кадастровый номер: 16:06:030120:136	54,6
14	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 626,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69. пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1063	626,1
15	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 495,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1062	495,2
16	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 1466,20 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6513	1 466,2
17	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 623,80 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6512	623,8
18	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 485 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2552	485,0
19	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 391 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2551	391,0
20	Нежилое здание, площадь 365,7 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:2049	365,7
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м, площадь 1500 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:547	1 500,0
22	Нежилое помещение: общая площадь 446,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:530	446,2
23	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 145,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2 пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:529	145,1

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

Оценка проведена по состоянию на 02 июня 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	Помещение, этаж 1, назначение: нежилое, площадь 406,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	39 106 000	Не применялся	Не применялся
2	Земельный участок, общая площадь 1840 +/- 15,01 кв.м, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, ул.40 лет Октября, д.4, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090412:2	18 850 000	Не применялся	Не применялся
3	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:152	Не применялся	32 835 000	Не применялся
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины торговой площадью не более 400 кв.м., площадь 1 637 +/- 14 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:134	5 449 000	Не применялся	Не применялся
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объект торговли: магазин, общая площадь 1655 +/- 14 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, Проспект Победы, д. 220 В, кадастровый (условный) номер: 16:50:140212:1530	12 935 000	Не применялся	Не применялся
6	Помещения 1-этажа №№1-18, назначение: нежилое, площадь 372,10 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080210:909, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, пом. 1001	11 290 000	Не применялся	Не применялся
7	Земельный участок, общей площадью 2 160 +/- 16,27 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080208:2; объекты расположены по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Авангардная, д. 171Б	18 520 000	Не применялся	Не применялся
8	помещения №№1-18, назначение: нежилое, общая площадь 406,70 кв.м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160203:3799, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 35	19 828 000	Не применялся	Не применялся
9	помещение №1000, назначение: нежилое, Кадастровый (или условный) номер 16:50:220526:599, общая площадь 55,7 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7, расположенное по адресу: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом. 1000;	2 323 000	Не применялся	Не применялся
10	Право аренды земельного участка, общая площадь 834 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под благоустройство территории магазина, кадастровый № 16:50:000000:322, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. Салимжанова, д.16	12 239 000	Не применялся	Не применялся
11	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации объекта капитального строительства – здания одноэтажного магазина «Эдельвейс», общая площадь 389 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160306:4999	4 082 000	Не применялся	Не применялся
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 437 +/- 7 кв. м, адрес	915 000	Не применялся	Не применялся

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	(местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:688			
13	Нежилое помещения, площадь 54,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова д.69А, пом.1. кадастровый номер: 16:06:030120:136	502 000	Не применялся	Не применялся
14	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 626,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69. пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1063	28 844 000	Не применялся	Не применялся
15	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 495,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1062	15 941 000	Не применялся	Не применялся
16	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 1466,20 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6513	65 302 000	Не применялся	Не применялся
17	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 623,80 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6512	20 573 000	Не применялся	Не применялся
18	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 485 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2552	18 738 000	Не применялся	Не применялся
19	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 391 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2551	10 603 000	Не применялся	Не применялся
20	Нежилое здание, площадь 365,7 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:2049	27 348 264	Не применялся	Не применялся
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м, площадь 1500 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:547	10 141 000	Не применялся	Не применялся
22	Нежилое помещение: общая площадь 446,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:530	19 730 000	Не применялся	Не применялся
23	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 145,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2 пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:529	4 762 000	Не применялся	Не применялся

### Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой имущество, по состоянию на 02июня 2022 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Помещение, этаж 1, назначение: нежилое, площадь 406,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	39 106 000	7 821 200	46 927 200
2	Земельный участок, общая площадь 1840 +/- 15,01 кв.м, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, ул.40 лет Октября, д.4, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090412:2	18 850 000	НДС не облагается	18 850 000
3	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:152	32 835 000	6 567 000	39 402 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины торговой площадью не более 400 кв.м., площадь 1 637 +/- 14 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:134	5 449 000	НДС не облагается	5 449 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объект торговли: магазин, общая площадь 1655 +/- 14 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, Проспект Победы, д. 220 В, кадастровый (условный) номер: 16:50:140212:1530	12 935 000	НДС не облагается	12 935 000
6	Помещения 1-этажа №№1-18, назначение: нежилое, площадь 372,10 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080210:909, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, пом. 1001	11 290 000	2 258 000	13 548 000
7	земельный участок, общей площадью 2 160 +/- 16,27 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080208:2; объекты расположены по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Авангардная, д. 171Б	18 520 000	НДС не облагается	18 520 000
8	помещения №№1-18, назначение: нежилое, общая площадь 406,70 кв.м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160203:3799, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 35	19 828 000	3 965 600	23 793 600
9	помещение №1000, назначение: нежилое, Кадастровый (или условный) номер 16:50:220526:599, общая площадь 55,7 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7, расположенное по адресу: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом. 1000;	2 323 000	464 600	2 787 600
10	Право аренды земельного участка, общая площадь 834 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под благоустройство территории магазина, кадастровый № 16:50:000000:322, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. Салимжанова, д.16	12 239 000	2 447 800	14 686 800

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
11	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации объекта капитального строительства – здания одноэтажного магазина «Эдельвейс», общая площадь 389 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160306:4999	4 082 000	816 400	4 898 400
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 437 +/- 7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:688	915 000	НДС не облагается	915 000
13	Нежилое помещения, площадь 54,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова д.69А, пом.1. кадастровый номер: 16:06:030120:136	502 000	100 400	602 400
14	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 626,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69. пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1063	28 844 000	5 768 800	34 612 800
15	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 495,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1062	15 941 000	3 188 200	19 129 200
16	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 1466,20 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6513	65 302 000	13 060 400	78 362 400
17	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 623,80 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6512	20 573 000	4 114 600	24 687 600
18	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 485 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2552	18 738 000	3 747 600	22 485 600
19	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 391 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2551	10 603 000	2 120 600	12 723 600
20	Нежилое здание, площадь 365,7 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:2049	27 348 264	5 469 653	32 817 917
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м, площадь 1500 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:547	10 141 000	НДС не облагается	10 141 000
22	Нежилое помещение: общая площадь 446,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:530	19 730 000	3 946 000	23 676 000

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
23	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 145,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2 пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:529	4 762 000	952 400	5 714 400
	<b>ИТОГО</b>	<b>400 856 264</b>	<b>66 809 253</b>	<b>467 665 517</b>

**400 856 264 руб. (без НДС)**

**(Четыреста миллионов восемьсот пятьдесят шесть тысяч двести шестьдесят четыре) руб.**

или:

**467 665 517 руб. (с НДС)**

**(Четыреста шестьдесят семь миллионов шестьсот шестьдесят пять тысяч пятьсот семнадцать) 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 Федеральные стандарты оценки (ФСО №№1,2,3,7), МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ», Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

### **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 заданием на оценку.

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
2. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
3. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
4. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
5. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
6. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
7. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.



8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.  
Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

## Оглавление

<b>1. Сведения об Отчете</b> .....	<b>12</b>
1.1. Задание на оценку .....	12
1.1.1. Объект оценки .....	12
1.1.2. Имущественные права на Объект оценки .....	13
1.1.3. Цель оценки .....	14
1.1.4. Задача оценки .....	14
1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения .....	14
1.1.6. Определяемый вид стоимости .....	14
1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки) .....	15
1.1.8. Срок проведения оценки .....	15
1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....	15
1.1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка .....	16
1.2. Реквизиты Исполнителя .....	17
1.3. Оценщики и специалисты .....	17
1.4. Реквизиты Заказчика .....	18
1.5. Основание проведения оценки .....	18
1.6. Используемые стандарты оценочной деятельности .....	18
1.7. Дата составления и порядковый номер Отчета .....	19
1.8. Форма Отчета .....	19
1.9. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистов .....	19
1.10. Заключение специальных экспертиз .....	19
1.11. Термины и определения .....	19
<b>2. Сведения об Объекте оценки</b> .....	<b>22</b>
2.1. Характеристика Объекта оценки .....	22
2.2. Фотографии объекта оценки .....	23
2.3. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки .....	34
2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	34
2.5. Анализ местоположения Объекта оценки .....	35
<b>3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта</b> .....	<b>40</b>
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости .....	40
3.2. Информационно-аналитический материал «Социально-экономическое положение Республики Татарстан» (январь-март 2022 г.) .....	44
3.3. UD GROUP: ИТОГИ ГОДА ДЛЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАЗАНИ .....	45
3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект .....	54
3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект .....	56
3.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены .....	57
3.7. Анализ наиболее эффективного использования .....	58
<b>4. Процесс оценки</b> .....	<b>61</b>
4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки .....	61
4.2. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке .....	61
4.3. Доходный подход .....	61
4.4. Затратный подход .....	61
4.5. Сравнительный подход .....	62
4.6. Методология оценки и обоснование применимости методов к оценке .....	62
4.7. Метод сравнения продаж .....	63
4.8. Метод выделения .....	65
4.9. Метод распределения .....	66
4.10. Метод капитализации дохода .....	67

4.11. Метод остатка.....	68
4.12. Метод предполагаемого использования.....	69
4.13. Выводы .....	70
<b>5. Метод сравнения продаж.....</b>	<b>70</b>
5.1. Расчет рыночной стоимости земельных участков .....	70
5.2. Выбор единицы сравнения .....	70
5.3. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам .....	70
5.4. Введение корректировок к цене аналога .....	79
5.5. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для встроенных помещений .....	92
5.6. Введение корректировок к цене аналога .....	103
5.7. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для здания .....	119
5.7.1. Введение корректировок к цене аналога .....	122
5.8. Выводы по применению метода сравнения продаж.....	126
<b>6. Затратный подход.....</b>	<b>128</b>
6.1. Общие положения затратного подхода.....	128
6.2. Расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) объектов недвижимости (без учета земли) без учета износа .....	129
6.3. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) зданий без учета износа с использованием сборников.....	129
6.4. Расчет всех видов износа и устаревания .....	142
6.5. Выводы по применению затратного подхода .....	145
<b>7. Итоговое заключение .....</b>	<b>146</b>
7.1. Сертификат качества .....	146
7.2. Итоговое заключение о стоимости .....	147
<b>8. Приложения.....</b>	<b>150</b>
8.1. Документы Оценщика .....	150
8.2. Объявления СМИ.....	156
8.3. Документы на Объект оценки .....	203

## 1. Сведения об Отчете

### 1.1. Задание на оценку

#### 1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 2. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Помещение, этаж 1, назначение: нежилое, площадь 406,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	406,6
2	Земельный участок, общая площадь 1840 +/- 15,01 кв.м, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, ул.40 лет Октября, д.4, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090412:2	1 840,0
3	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:152	714,9
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины торговой площадью не более 400 кв.м., площадь 1 637 +/- 14 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:134	1 637,0
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объект торговли: магазин, общая площадь 1655 +/- 14 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, Проспект Победы, д. 220 В, кадастровый (условный) номер: 16:50:140212:1530	1 655,0
6	Помещения 1-этажа №№1-18, назначение: нежилое, площадь 372,10 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080210:909, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, пом. 1001	372,1
7	земельный участок, общей площадью 2 160 +/- 16,27 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080208:2; объекты расположены по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Авангардная, д. 171Б	2 160,0
8	помещения №№1-18, назначение: нежилое, общая площадь 406,70 кв.м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160203:3799, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 35	406,7
9	помещение №1000, назначение: нежилое, Кадастровый (или условный) номер 16:50:220526:599, общая площадь 55,7 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7, расположенное по адресу: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом. 1000;	55,7
10	Право аренды земельного участка, общая площадь 834 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под благоустройство территории магазина, кадастровый № 16:50:000000:322, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. Салимжанова, д.16	834,0
11	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации объекта капитального строительства – здания одноэтажного магазина «Эдельвейс», общая площадь 389 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160306:4999	389,0
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 437 +/- 7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:688	437,0
13	Нежилое помещения, площадь 54,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова д.69А, пом.1. кадастровый номер: 16:06:030120:136	54,6
14	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 626,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69. пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1063	626,1
15	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 495,2 кв.м., расположенное по адресу:	495,2

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
	Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1062	
16	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 1466,20 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6513	1 466,2
17	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 623,80 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6512	623,8
18	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 485 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2552	485,0
19	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 391 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2551	391,0
20	Нежилое здание, площадь 365,7 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:2049	365,7
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м, площадь 1500 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:547	1 500,0
22	Нежилое помещение: общая площадь 446,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:530	446,2
23	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 145,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2 пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:529	145,1

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<sup>1</sup> «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. Иностранцы 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

<sup>1</sup> Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ

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.

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 заданием 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 02 июня 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 02 июня 2022 по 02 июня 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**

- Свидетельства о государственной регистрации прав на имущество;
- Технические паспорта на нежилые помещения/ здания
- Технические планы на помещения;
- Договора аренды земельных участков;
- Выписки из ЕГРН на недвижимое имущество.

##### **Оценщиком при проведении оценки объекта оценки были использованы данные, размещенные в средствах массовой информации.**

Перечень источников внешней информации

- Мониторинг социально-экономического развития Республики Татарстан (Источник: МЭРТ, <http://mert.tatarstan.ru/>);
- Информационный портал - <https://torgi.gov.ru/>; <https://pkk5.rosreestr.ru/>;  
<https://www.avito.ru/kazan>; <https://2gis.ru/kazan>; <https://kazan.cian.ru/>;  
<https://supermarket-m2.ru/>;
- Коммерческая информация компаний (прайс-листы и информационные бюллетени).
- Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщики осуществляли поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечень нормативных актов

- Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. №51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ).

- Налоговый кодекс РФ (часть I от 31.07.1998 г. №146-ФЗ, часть II от 05.08.2000 г. №117-ФЗ) в посл. ред.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611.
- МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

#### **1.1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
2. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
3. Сведения, полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
4. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
5. Прочие допущения указаны по тексту настоящего Отчета.
6. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
7. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
8. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.



9. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
10. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
11. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
12. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
14. Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

## 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.
Сведения о страховании юридического лица	Договор (полис) полис № 4991R/776/0000044/21 от 03.08.2021 г. выданный организацией: ООО «Альфа страхование». Период страхования с 05.08.2021 г. по 04.08.2022 г. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов рублей).»

## 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.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №023326-2 от 02 июля 2021 г., направление «Оценка движимого имущества», решение №206, действует с 02 июля 2021 г. до 02 июля 2024 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №031565-3 от 09 ноября 2021 г., направление «Оценка бизнеса», решение №225, действует с 09 ноября 2021 г. до 09 ноября 2024 г.

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Гордеева Надежда Васильевна) № 4991R/776/500532/21, выданный организацией: АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 22.06.2021 по 21.06.2022. 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.

Независимость оценщика.

Настоящим оценщик Гордеева Н.В. подтверждает 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 Гордеева Н.В. 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 Гордеева Н.В. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

Копии документов об образовании приведены в Приложении.

#### **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, РТ, 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 №08 от 26.05.2022 г. 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. Используемые стандарты оценочной деятельности**

В соответствии со статьей 20 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщиком были применены следующие стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611.
- МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».

Настоящая работа так же выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

### **1.7. Дата составления и порядковый номер Отчета**

В системе нумерации оценщика настоящий Отчет имеет номер ПИФ-001/08-2022. Датой составления Отчета является 02 июня 2022 г.

### **1.8. Форма Отчета**

Отчет составлен в полной форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, № 2, № 3 утвержденных приказами Минэкономразвития России), МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ», Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

### **1.9. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистов**

Прочие специалисты и организации к проведению работ не привлекались.

### **1.10. Заключение специальных экспертиз**

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

### **1.11. Термины и определения<sup>2</sup>**

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

---

<sup>2</sup> Федеральные стандарты оценки (ФСО 1, ФСО 2, ФСО 3). Утверждены приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года.

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за Объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за Объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

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

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

При определении справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения справедливой (рыночной) стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения справедливой (рыночной) стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Объект недвижимости – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

- земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

Улучшения земельного участка - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

## 2. Сведения об Объекте оценки

### 2.1. Характеристика Объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 4. Краткая характеристика имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Помещение, этаж 1, назначение: нежилое, площадь 406,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	406,6
2	Земельный участок, общая площадь 1840 +/- 15,01 кв.м, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, ул.40 лет Октября, д.4, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090412:2	1 840,0
3	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:152	714,9
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины торговой площадью не более 400 кв.м., площадь 1 637 +/- 14 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:134	1 637,0
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объект торговли: магазин, общая площадь 1655 +/- 14 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, Проспект Победы, д. 220 В, кадастровый (условный) номер: 16:50:140212:1530	1 655,0
6	Помещения 1-этажа №№1-18, назначение: нежилое, площадь 372,10 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080210:909, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, пом. 1001	372,1
7	земельный участок, общей площадью 2 160 +/- 16,27 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080208:2; объекты расположены по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Авангардная, д. 171Б	2 160,0
8	помещения №№1-18, назначение: нежилое, общая площадь 406,70 кв.м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160203:3799, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 35	406,7
9	помещение №1000, назначение: нежилое, Кадастровый (или условный) номер 16:50:220526:599, общая площадь 55,7 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7, расположенное по адресу: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом. 1000;	55,7
10	Право аренды земельного участка, общая площадь 834 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под благоустройство территории магазина, кадастровый № 16:50:000000:322, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. Салимжанова, д.16	834,0
11	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации объекта капитального строительства – здания одноэтажного магазина «Эдельвейс», общая площадь 389 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160306:4999	389,0
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 437 +/- 7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентиры, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:688	437,0
13	Нежилое помещения, площадь 54,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова д.69А, пом.1. кадастровый номер: 16:06:030120:136	54,6
14	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 626,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69. пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1063	626,1
15	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 495,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1062	495,2
16	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 1466,20 кв.м., расположенное по адресу:	1 466,2

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
	Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6513	
17	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 623,80 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6512	623,8
18	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 485 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2552	485,0
19	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 391 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2551	391,0
20	Нежилое здание, площадь 365,7 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:2049	365,7
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м, площадь 1500 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:547	1 500,0
22	Нежилое помещение: общая площадь 446,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:530	446,2
23	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 145,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2 пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:529	145,1

## 2.2. Фотографии объекта оценки

РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, д. 171Б



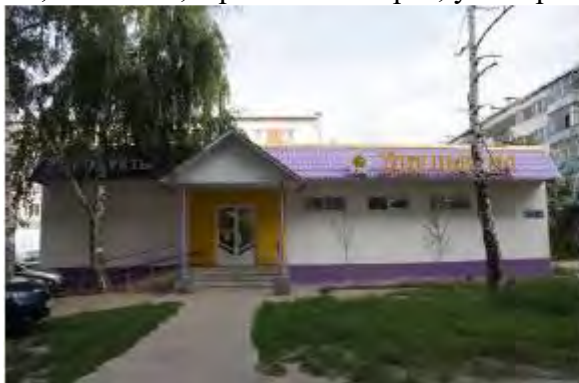








РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Карбышева, д. 35

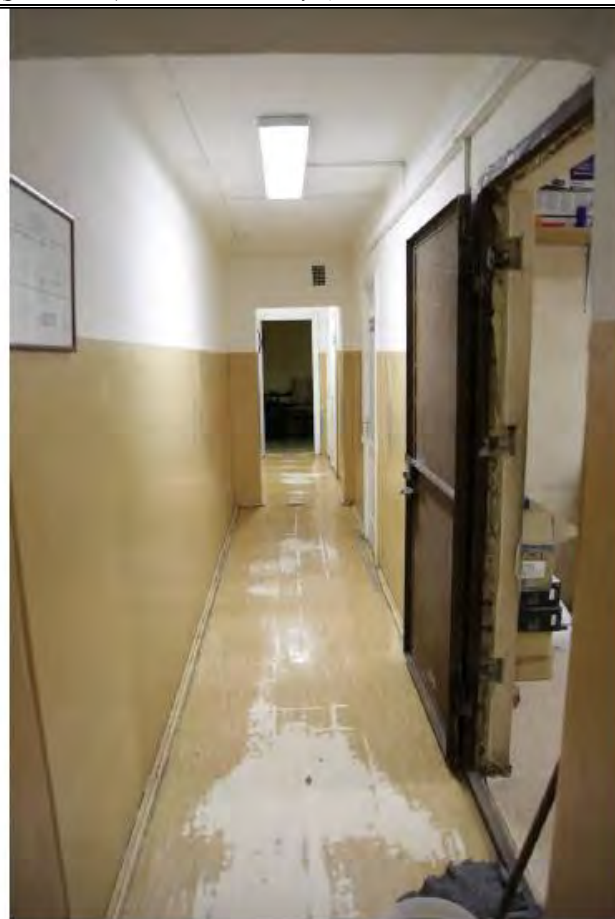




РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Максимова, д. 4а, помещение №1000







РТ, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова, д. 69А, пом.1





РТ, г. Казань, Советский район, ул. Главная, д.69



РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Юлиуса Фучика, д.72



РТ, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18



### **2.3. 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.

### **2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**


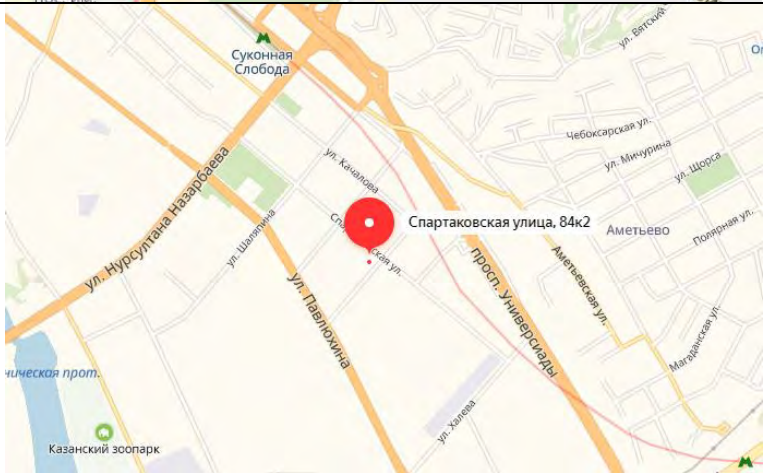
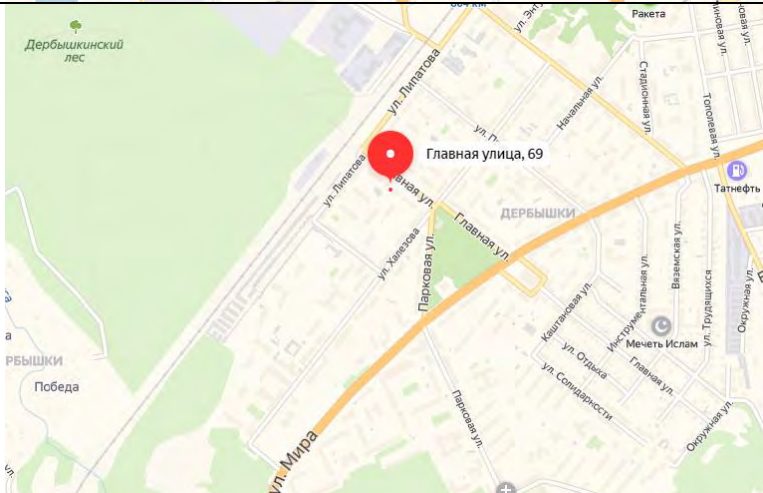
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, в процессе анализа исследования Объекта оценки не выявлены.

## 2.5. Анализ местоположения Объекта оценки

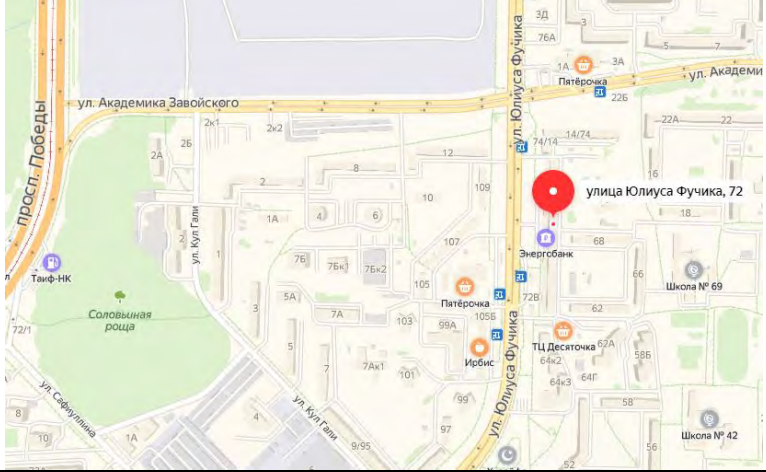
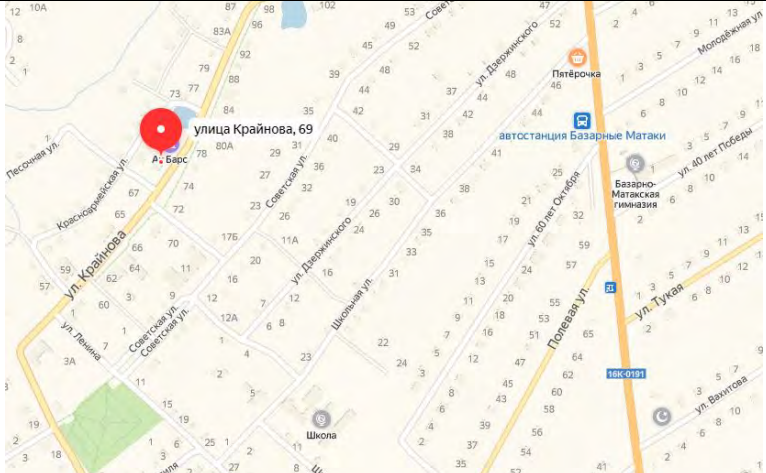
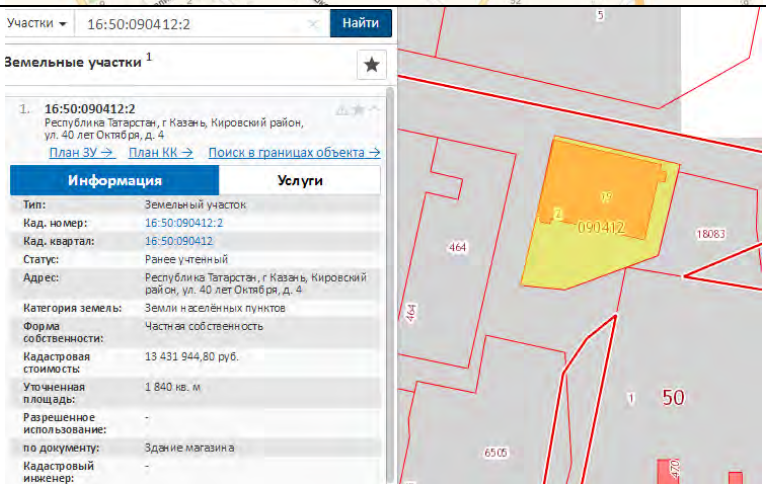
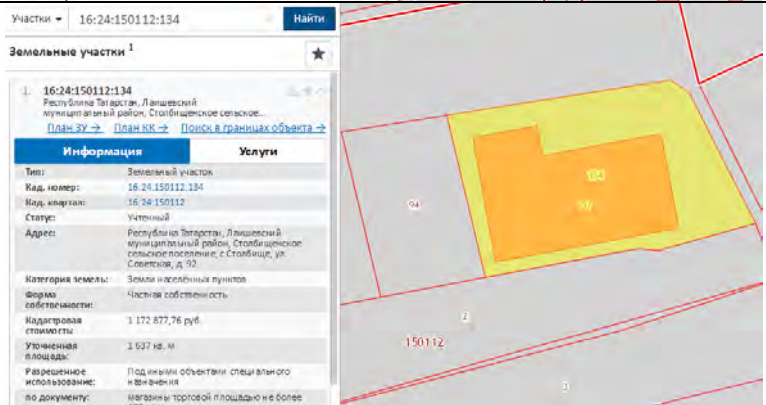
Местоположение оцениваемого имущества:

№ п.п.	Местоположение	
1	РТ, Лаишевский р-н, с. Столбище, ул. Советская, д. 92	<p>The map shows a residential area in Stolbice village. A red pin marks the location at Sovetskaya Street, 92. Surrounding streets include Bolshaya Krasnaya ul., Leskovskaya ul., Kooperativnaya ul., Zavodskaya ul., Vostochnaya ul., Monobekhnaya ul., and Polevaya ul. A bus stop labeled 'Столбище' is visible to the north.</p>
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, д. 171Б	<p>The map shows an industrial area in Kazan. A red pin marks the location at Avangardnaya Street, 171B. Nearby landmarks include the 'Т № 1 НПО Завод СК им. Кирова' and 'Т № 3 НПО Завод СК им. Кирова'. Other streets shown include Kaucukovaya ul., Tekhnicheskaya ul., and Tul'skaya ul.</p>
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Карбышева, д. 35	<p>The map shows an area near the 'Горки' district in Kazan. A red pin marks the location at Karbyshcheva Street, 35. Nearby streets include Tankovaya ul., 2-ya Turinskaya ul., and ul. Хусайна Мавлянова.</p>

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
 об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Местоположение	
4	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Максимова, д. 4а	
5	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Спартакoвская, д. 84, корп. 2	
6	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Главная, д. 69	

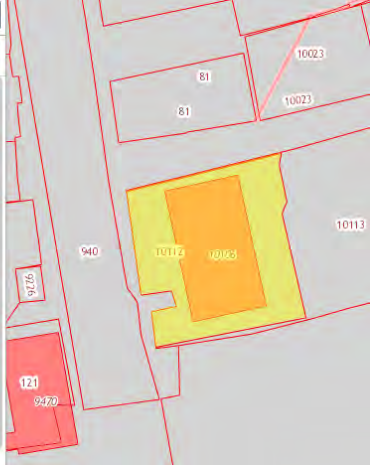

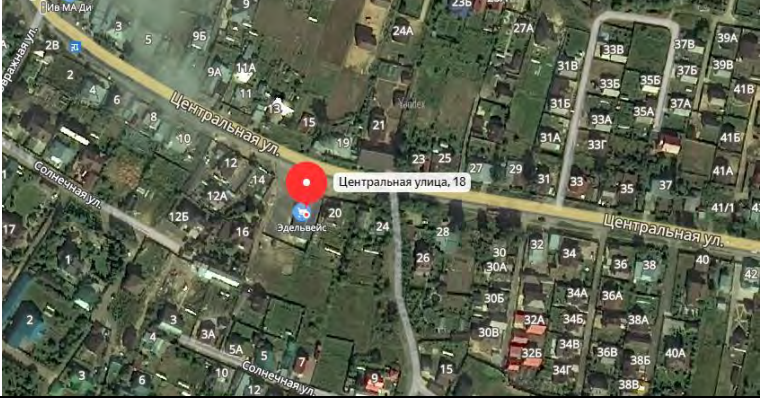
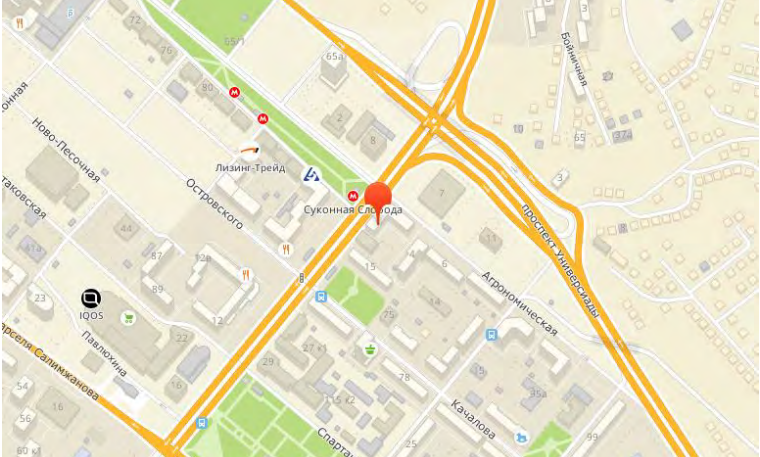
Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Местоположение																											
7	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, д.72																											
8	РТ, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова, д. 69А																											
9	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. 40 лет Октября, д.4	 <p>Участки 16:50:090412:2</p> <p><b>Земельные участки</b> 1</p> <p>1. 16:50:090412:2 Республика Татарстан, г. Казань, Кировский район, ул. 40 лет Октября, д. 4 <a href="#">План ЗУ</a> → <a href="#">План КК</a> → <a href="#">Поиск в границах объекта</a> →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип: Земельный участок</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кад. номер: 16:50:090412:2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кад. квартал: 16:50:090412</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Статус: Ранее учтенный</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Кировский район, ул. 40 лет Октября, д. 4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Категория земель: Земли населенных пунктов</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Форма собственности: Частная собственность</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость: 13 431 944,80 руб.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь: 1 840 кв. м</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование: -</td> <td></td> </tr> <tr> <td>по документу: Здание магазина</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровый инженер: -</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип: Земельный участок		Кад. номер: 16:50:090412:2		Кад. квартал: 16:50:090412		Статус: Ранее учтенный		Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Кировский район, ул. 40 лет Октября, д. 4		Категория земель: Земли населенных пунктов		Форма собственности: Частная собственность		Кадастровая стоимость: 13 431 944,80 руб.		Уточненная площадь: 1 840 кв. м		Разрешенное использование: -		по документу: Здание магазина		Кадастровый инженер: -	
Информация	Услуги																											
Тип: Земельный участок																												
Кад. номер: 16:50:090412:2																												
Кад. квартал: 16:50:090412																												
Статус: Ранее учтенный																												
Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Кировский район, ул. 40 лет Октября, д. 4																												
Категория земель: Земли населенных пунктов																												
Форма собственности: Частная собственность																												
Кадастровая стоимость: 13 431 944,80 руб.																												
Уточненная площадь: 1 840 кв. м																												
Разрешенное использование: -																												
по документу: Здание магазина																												
Кадастровый инженер: -																												
10	РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбиче, ул. Советская, д.92	 <p>Участки 16:24:150112:134</p> <p><b>Земельные участки</b> 1</p> <p>1. 16:24:150112:134 Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбиче, ул. Советская, д. 92 <a href="#">План ЗУ</a> → <a href="#">План КК</a> → <a href="#">Поиск в границах объекта</a> →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип: Земельный участок</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кад. номер: 16:24:150112:134</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кад. квартал: 16:24:150112</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Статус: Учтенный</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбиче, ул. Советская, д. 92</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Категория земель: Земли населенных пунктов</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Форма собственности: Частная собственность</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость: 1 172 877,76 руб.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь: 1 637 кв. м</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование: Под объекты сельского назначения</td> <td></td> </tr> <tr> <td>по документу: Магазины торговой площадью не более 400 кв.м</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип: Земельный участок		Кад. номер: 16:24:150112:134		Кад. квартал: 16:24:150112		Статус: Учтенный		Адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбиче, ул. Советская, д. 92		Категория земель: Земли населенных пунктов		Форма собственности: Частная собственность		Кадастровая стоимость: 1 172 877,76 руб.		Уточненная площадь: 1 637 кв. м		Разрешенное использование: Под объекты сельского назначения		по документу: Магазины торговой площадью не более 400 кв.м			
Информация	Услуги																											
Тип: Земельный участок																												
Кад. номер: 16:24:150112:134																												
Кад. квартал: 16:24:150112																												
Статус: Учтенный																												
Адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбиче, ул. Советская, д. 92																												
Категория земель: Земли населенных пунктов																												
Форма собственности: Частная собственность																												
Кадастровая стоимость: 1 172 877,76 руб.																												
Уточненная площадь: 1 637 кв. м																												
Разрешенное использование: Под объекты сельского назначения																												
по документу: Магазины торговой площадью не более 400 кв.м																												

*Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Местоположение																											
11	РТ, г. Казань, Советский р-н, Проспект Победы д. 220в	<p>Участки 16:50:140212:1530</p> <p><b>Земельные участки 1</b></p> <p>1. 16:50:140212:1530 Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, Проспект Победы, д. 220 в</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип: Земельный участок</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кад. номер: 16:50:140212:1530</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кад. квартал: 16:50:140212</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Статус: Учтенный</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, Проспект Победы, д. 220 в</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Категория земель: Земли населенных пунктов</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Форма собственности: Частная собственность</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость: 13 366 839,20 руб.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь: 1 655 кв. м</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование: Для размещения объектов торговли</td> <td></td> </tr> <tr> <td>по документу: объект торговли: магазин</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровый инженер: Исламова Гильяз Рашитовна</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип: Земельный участок		Кад. номер: 16:50:140212:1530		Кад. квартал: 16:50:140212		Статус: Учтенный		Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, Проспект Победы, д. 220 в		Категория земель: Земли населенных пунктов		Форма собственности: Частная собственность		Кадастровая стоимость: 13 366 839,20 руб.		Уточненная площадь: 1 655 кв. м		Разрешенное использование: Для размещения объектов торговли		по документу: объект торговли: магазин		Кадастровый инженер: Исламова Гильяз Рашитовна	
Информация	Услуги																											
Тип: Земельный участок																												
Кад. номер: 16:50:140212:1530																												
Кад. квартал: 16:50:140212																												
Статус: Учтенный																												
Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, Проспект Победы, д. 220 в																												
Категория земель: Земли населенных пунктов																												
Форма собственности: Частная собственность																												
Кадастровая стоимость: 13 366 839,20 руб.																												
Уточненная площадь: 1 655 кв. м																												
Разрешенное использование: Для размещения объектов торговли																												
по документу: объект торговли: магазин																												
Кадастровый инженер: Исламова Гильяз Рашитовна																												
12	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, д. 171Б	<p>Участки 16:50:171201:950</p> <p><b>Земельные участки 1</b></p> <p>1. 16:50:171201:950 Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип: Земельный участок</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кад. номер: 16:50:171201:950</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кад. квартал: 16:50:171201</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Статус: Учтенный</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Категория земель: Земли населенных пунктов</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Форма собственности: Собственность публично-правовых образований</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость: 10 130 778,00 руб.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь: 1 300 кв. м</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового назначения</td> <td></td> </tr> <tr> <td>по документу: Парковка для земельного участка, занимаемого недвижимым зданием (торговый объект)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровый инженер: Мингазов Данил Раилевич</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип: Земельный участок		Кад. номер: 16:50:171201:950		Кад. квартал: 16:50:171201		Статус: Учтенный		Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт		Категория земель: Земли населенных пунктов		Форма собственности: Собственность публично-правовых образований		Кадастровая стоимость: 10 130 778,00 руб.		Уточненная площадь: 1 300 кв. м		Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового назначения		по документу: Парковка для земельного участка, занимаемого недвижимым зданием (торговый объект)		Кадастровый инженер: Мингазов Данил Раилевич	
Информация	Услуги																											
Тип: Земельный участок																												
Кад. номер: 16:50:171201:950																												
Кад. квартал: 16:50:171201																												
Статус: Учтенный																												
Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт																												
Категория земель: Земли населенных пунктов																												
Форма собственности: Собственность публично-правовых образований																												
Кадастровая стоимость: 10 130 778,00 руб.																												
Уточненная площадь: 1 300 кв. м																												
Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового назначения																												
по документу: Парковка для земельного участка, занимаемого недвижимым зданием (торговый объект)																												
Кадастровый инженер: Мингазов Данил Раилевич																												
13	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, д. 171Б	<p>Участки 16:50:080208:2</p> <p><b>Земельные участки 1</b></p> <p>1. 16:50:080208:2 Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Авангардная, д. 171Б</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип: Земельный участок</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кад. номер: 16:50:080208:2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кад. квартал: 16:50:080208</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Статус: Ранее учтенный</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Авангардная, д. 171Б</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Категория земель: Земли населенных пунктов</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Форма собственности: Частная собственность</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость: 16 433 604,00 руб.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь: 2 160 кв. м</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование: Для объектов жилой застройки</td> <td></td> </tr> <tr> <td>по документу: Здание магазина</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровый инженер: -</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип: Земельный участок		Кад. номер: 16:50:080208:2		Кад. квартал: 16:50:080208		Статус: Ранее учтенный		Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Авангардная, д. 171Б		Категория земель: Земли населенных пунктов		Форма собственности: Частная собственность		Кадастровая стоимость: 16 433 604,00 руб.		Уточненная площадь: 2 160 кв. м		Разрешенное использование: Для объектов жилой застройки		по документу: Здание магазина		Кадастровый инженер: -	
Информация	Услуги																											
Тип: Земельный участок																												
Кад. номер: 16:50:080208:2																												
Кад. квартал: 16:50:080208																												
Статус: Ранее учтенный																												
Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Авангардная, д. 171Б																												
Категория земель: Земли населенных пунктов																												
Форма собственности: Частная собственность																												
Кадастровая стоимость: 16 433 604,00 руб.																												
Уточненная площадь: 2 160 кв. м																												
Разрешенное использование: Для объектов жилой застройки																												
по документу: Здание магазина																												
Кадастровый инженер: -																												
14	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, д. 30а	<p>Участки 16:50:160306:4999</p> <p><b>Земельные участки 1</b></p> <p>1. 16:50:160306:4999 Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Юлиуса Фучика</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип: Земельный участок</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кад. номер: 16:50:160306:4999</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кад. квартал: 16:50:160306</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Статус: Учтенный</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Юлиуса Фучика</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Категория земель: Земли населенных пунктов</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Форма собственности: Собственность публично-правовых образований</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость: 3 039 311,46 руб.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь: 389 кв. м</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование: Под иными объектами специального назначения</td> <td></td> </tr> <tr> <td>по документу: Магазины(эксплуатация объекта капитального строительства-здания одноэтажного магазина "Здесьейс", без права возведения капитальных сооружений (объектов недвижимости)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип: Земельный участок		Кад. номер: 16:50:160306:4999		Кад. квартал: 16:50:160306		Статус: Учтенный		Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Юлиуса Фучика		Категория земель: Земли населенных пунктов		Форма собственности: Собственность публично-правовых образований		Кадастровая стоимость: 3 039 311,46 руб.		Уточненная площадь: 389 кв. м		Разрешенное использование: Под иными объектами специального назначения		по документу: Магазины(эксплуатация объекта капитального строительства-здания одноэтажного магазина "Здесьейс", без права возведения капитальных сооружений (объектов недвижимости)			
Информация	Услуги																											
Тип: Земельный участок																												
Кад. номер: 16:50:160306:4999																												
Кад. квартал: 16:50:160306																												
Статус: Учтенный																												
Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Юлиуса Фучика																												
Категория земель: Земли населенных пунктов																												
Форма собственности: Собственность публично-правовых образований																												
Кадастровая стоимость: 3 039 311,46 руб.																												
Уточненная площадь: 389 кв. м																												
Разрешенное использование: Под иными объектами специального назначения																												
по документу: Магазины(эксплуатация объекта капитального строительства-здания одноэтажного магазина "Здесьейс", без права возведения капитальных сооружений (объектов недвижимости)																												

*Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Местоположение																											
15	РТ, Лаишевский муниципальный р-н, с/п Матюшинское, д. Матюшино, ул. Садовая	 <p>Участки 16:24:090201:10112 <span>Найти</span></p> <p><b>Земельные участки</b> 1</p> <p>1. 16:24:090201:10112 Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское...</p> <p><a href="#">План ЗУ</a> → <a href="#">План КК</a> → <a href="#">Поиск в границах объекта</a> →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кад. номер:</td> <td>16:24:090201:10112</td> </tr> <tr> <td>Кад. квартал:</td> <td>16:24:090201</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, д. Матюшино, ул. Садовая</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населённых пунктов</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>Частная собственность</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>496 600,40 руб.</td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>706 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для размещения объектов торговли</td> </tr> <tr> <td>по документу:</td> <td>магазины</td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип:	Земельный участок	Кад. номер:	16:24:090201:10112	Кад. квартал:	16:24:090201	Статус:	Учтенный	Адрес:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, д. Матюшино, ул. Садовая	Категория земель:	Земли населённых пунктов	Форма собственности:	Частная собственность	Кадастровая стоимость:	496 600,40 руб.	Уточненная площадь:	706 кв. м	Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли	по документу:	магазины		
Информация	Услуги																											
Тип:	Земельный участок																											
Кад. номер:	16:24:090201:10112																											
Кад. квартал:	16:24:090201																											
Статус:	Учтенный																											
Адрес:	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Матюшинское сельское поселение, д. Матюшино, ул. Садовая																											
Категория земель:	Земли населённых пунктов																											
Форма собственности:	Частная собственность																											
Кадастровая стоимость:	496 600,40 руб.																											
Уточненная площадь:	706 кв. м																											
Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли																											
по документу:	магазины																											
16	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское с/п, д. Куюки	 <p>Участки 16:33:140304:688 <span>Найти</span></p> <p><b>Земельные участки</b> 1</p> <p>1. 16:33:140304:688 Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки</p> <p><a href="#">План ЗУ</a> → <a href="#">План КК</a> → <a href="#">Поиск в границах объекта</a> →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кад. номер:</td> <td>16:33:140304:688</td> </tr> <tr> <td>Кад. квартал:</td> <td>16:33:140304</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населённых пунктов</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>56 115,17 руб.</td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>437 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для индивидуальной жилой застройки</td> </tr> <tr> <td>по документу:</td> <td>Для индивидуального жилищного строительства</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый инженер:</td> <td>Билалов Камиль Жавдатович</td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип:	Земельный участок	Кад. номер:	16:33:140304:688	Кад. квартал:	16:33:140304	Статус:	Учтенный	Адрес:	Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки	Категория земель:	Земли населённых пунктов	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	56 115,17 руб.	Уточненная площадь:	437 кв. м	Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки	по документу:	Для индивидуального жилищного строительства	Кадастровый инженер:	Билалов Камиль Жавдатович
Информация	Услуги																											
Тип:	Земельный участок																											
Кад. номер:	16:33:140304:688																											
Кад. квартал:	16:33:140304																											
Статус:	Учтенный																											
Адрес:	Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки																											
Категория земель:	Земли населённых пунктов																											
Форма собственности:	-																											
Кадастровая стоимость:	56 115,17 руб.																											
Уточненная площадь:	437 кв. м																											
Разрешенное использование:	Для индивидуальной жилой застройки																											
по документу:	Для индивидуального жилищного строительства																											
Кадастровый инженер:	Билалов Камиль Жавдатович																											
17	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Центральная, 18																											
18	РТ, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2																											

### **3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта**

#### **3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости**

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Так выявляются рамки стоимости объекта, достоверность и адекватность оценки.

##### **Положение России в мире**

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), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую 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, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Западную Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Это позволило использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создали и критически высокие риски для отечественной экономики и



дальнейшего социального развития страны. И сегодня мы наблюдаем, как мировые финансово-экономические «пузыри», основанные на переоцененности доллара, избытке спекулятивного финансового капитала, скопившиеся в последние 7-10 лет, в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики привели к началу мирового структурного экономического кризиса.

Всё это происходит на фоне ожесточенной борьбы США за сохранение политического и финансового доминирования в мире, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные и финансируемые Западом во главе с США во всех частях мира: в Чехословакии и Югославии, в Тунисе и Ливии, в Ираке и Сирии, в Белорусии и Казахстане, а также нацистский переворот 2014 года на Украине и подготовка к войне против России, подстрекательство неонацистов Украины к силовому захвату республик ЛНР и ДНР подтверждают, что глобальному капиталу США нужны войны с целью разрешения своих экономических проблем (ограниченность природных ресурсов, высокая стагфляция, огромный госдолг, отраслевые дисбалансы, падение производства) и внутривнутриполитических кризисов. С целью сдерживания экономического развития России, как главного геополитического конкурента, Запад односторонне вводит всё новые и новые экономические, финансовые и политические санкции против нашей страны.

Чтобы избежать повторения «22 июня 1941» (когда европейские страны во главе с фашистской Германией под знаменами германского нацизма без объявления войны всей своей военной и экономической мощью обрушились на СССР, захватили и разрушили огромную часть нашей страны) после заявления нацистской Украины об отказе от безъядерного статуса и объявления всеобщей мобилизации на Украине (что означало фактическое начало войны) 24 февраля 2022 года Россия превентивно начала специальную военную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок.

Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

Защищая свою экономику, Президент и Правительство РФ приняли ряд ответных мер по обеспечению гарантированной оплаты экспорта российских товаров, по заморозке вывода капиталов из страны и замещению на рынке западных компаний.

Происходящие события показывают, что мир окончательно сползает к длительной глобальной противостоянию между крупнейшими мировыми центрами и разделяется на новые зоны влияния: США, Индия, Китай, Россия. Учитывая гарантированную обороноспособность и полную 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-03-2022.pdf>, зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика.

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

		2021г.	Янв-март 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	+5,3	+5,9
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,9	+1,0
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+4,5
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	+8,2	
8.	- жилых помещений	+12,7	+64,6
9.	- нежилых помещений	+10,5	+1,5
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	+4,1
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	+3,9
13.	трубопроводного	+7,4	+4,4
14.	автомобильного	+5,0	+3,1
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	+3,6
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+10,6
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+5,9
18.	Внешнеторговый оборот (январь-февраль 2022), (сальдо положит. 22,0 млрд.долл. США)	+39,3	+54,9
19.	в том числе: экспорт товаров	+48,2	+68,5
20.	импорт товаров	+26,8	+35,0
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-февраль 2022, руб.:		
22.	- номинальная	+9,8	+11,9
23.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	+2,7
24.	Ключевая ставка с 04.05.2022г., %	+8,5	14,0
25.	Инфляция (годовая) на конец марта 2022 года (г/г)	+8,7	16,7

		(в текущих ценах)	
		2021/2020, %	2022/2021, %
26.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-февраль 2022 г.	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+65,9
27.	Кредиторская задолженность организаций на 01.03.22	+18,8	+27,5
28.	просроченная	5,0 % от кредиторской задолж.	-2,4
29.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.04.22	+19,5	+9,0
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.04.22	+5,5	+4,2
31.	Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.03.22	+15,0	+13,2
32.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам на 01.04.22	+23,9	+23,3
33.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+27,3
34.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	(0,6%)	-18,0 (0,5%)
35.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-февраль		+40,9

	- доходы		
36.	- расходы	+10,8	+7,8
37.	- профицит, млрд. руб.	+1045,8	+948,0
38.	Международные резервы (ЗВР), на 29.04.22г. 593,1 млрд. долл. США	+8,3	+0,4
39.	Фонд национального благосостояния, на 01.03.22г. 154,8 млрд. долл. США (10,6% от ВВП)	-0,5	-15,0
40.	Государственный внешний долг, на 01.04.22г. 57,1 млрд. долл. США	+5,3	+0,8

### Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2022 годы были положительными. За исключением периодов мировых кризисов 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%) и 2020 (-2,7%) средний ежегодный прирост ВВП составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 – 1 кв. 2022 года демонстрирует восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. Вместе с тем, налицо и негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, резком удорожании кредитов.

Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному спросу и росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие, в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживающей денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

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 крупнейшими странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.

#### **Ситуация, тенденции и перспективы рынка недвижимости**

По данным Росреестра за 2021 год:

– общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. (+9,5% к 2020г.),

– договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. (+17%),

– на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок (+14,5%). За 1 кв. 2022 года договоров участия в долевом строительстве – 247,1 тыс. (+30,2% к 1 кв. 2021г.).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, дают все возможности в ближайшее время восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов позволят 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 всеми необходимыми минералами дают широкую 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 повышения благосостояния народа предъявляются повышенные требования к качеству строительства, нормам жилой площади и функциональным свойствам зданий. По мере восстановления сбалансированной

отраслевой структуры экономики восстановится спрос на новые и реконструированные здания и помещения, востребованными будут качественные комфортабельные 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 смело 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).

Необходимо учитывать, что кредиты могут позволить себе лишь заемщики с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность, предприниматели – с безупречно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2022.pdf>.
2. <http://www.cbr.ru/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
3. [https://minfin.gov.ru/ru/performance/public\\_debt/external/structure/?id\\_38=69444-gosudarstvennyi\\_vneshnii\\_dolg\\_rossiiskoi\\_federatsii\\_2011-2022\\_gg](https://minfin.gov.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/?id_38=69444-gosudarstvennyi_vneshnii_dolg_rossiiskoi_federatsii_2011-2022_gg).
4. <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmkg-za-god-vyrosli-na-17>,
5. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 12.05.2022 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт. Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: [statielt@bk.ru](mailto:statielt@bk.ru)

### **3.2. Информационно-аналитический материал «Социально-экономическое положение Республики Татарстан» (январь-март 2022 г.)<sup>3</sup>**

1. Индекс промышленного производства составил 112,9% (январь-март 2021 г. в % к январю-марту 2020 г. – 97,9%).

2. Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата на предприятиях и в организациях, включая малое предпринимательство, за январь-февраль 2022 г. выросла по сравнению с январем-февралем 2021 г. на 16,7%, составив 46 169,5 рубля.

3. Реальная заработная плата за январь-февраль 2022 г. составила 107,1% по сравнению с январем-февралем 2021 г.

4. Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на 1 апреля 2022 г. составила 46 237 тыс. рублей и по сравнению с предыдущим периодом уменьшилась на 688 тыс. рублей. Вся задолженность сформировалась из-за отсутствия собственных средств у предприятий и организаций. Задолженности из-за отсутствия бюджетного финансирования не имеется.

<sup>3</sup><https://proftat.ru/assets/mgr/files/sozraz/doc/infanalimaterialsots-ek-polozheniertzayanvar-dekabr15.02.2022.pdf>

5. Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости, уменьшилась с 10 242 человек на конец февраля 2022 г. до 10 114 человек на конец марта 2022 г. (на конец марта 2021 г. – 26 139 чел.).

6. Индекс потребительских цен в марте 2022 г. по отношению к декабрю 2021 г. составил 111% (март 2021 г. в % к декабрю 2020 г. – 102,2%).

При этом цены на продовольственные товары выросли на 10,4%, в том числе капуста свежая белокочанная подорожала в 1,8 раза, лук репчатый – в 1,6 раза, морковь и сахар-песок – в 1,5 раза, овощи – на 42,6%, свекла столовая – на 28,6%, фрукты и citrusовые – на 24,7%, яблоки – на 19,2%, крупа и бобовые – на 16,4%, картофель – на 14,8%, мука пшеничная – на 13,9%, масло сливочное – на 10,9%, рыбопродукты – на 10%, кондитерские изделия – на 9,5%, молоко и молочная продукция – на 9,3%, сыр – на 9%, масло подсолнечное – на 8,4%, мясо и птица – на 6,1%, хлеб и хлебобулочные изделия – на 5,4% и др.

На непродовольственные товары цены выросли на 13,4%, из них телерадиотовары подорожали на 36,5%, электротовары и другие бытовые приборы – на 34,8%, легковые автомобили – на 32,1%, парфюмерно-косметические товары – на 13,7%, моющие и чистящие средства – на 10,8%, мебель – на 10,3%, медикаменты – на 5,1%, дизельное топливо – на 1,6% и др.

Стоимость оказываемых населению услуг увеличилась на 8,2%: услуги зарубежного туризма подорожали на 36,2%, услуги страхования – на 10%, медицинские услуги – на 8,8%, бытовые услуги – на 6,5%, санаторно-оздоровительные – на 5,9%, услуги пассажирского транспорта – на 2,9%, услуги связи – на 2,5%, услуги дошкольного воспитания – на 2,4%, услуги образования – на 0,8% и т.д.

### **3.3. UD GROUP: ИТОГИ ГОДА ДЛЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАЗАНИ<sup>4</sup>**

В сегменте офисной недвижимости сокращается вакансия и растет ставка аренды. Начинает развиваться сегмент коворкингов. В торговой недвижимости восстановлению показателей помешали QR-коды. Спрос на склады растет.

Аналитики компании UD Group подвели итоги года на рынке коммерческой недвижимости Казани и сделали прогнозы на 2022 год.

#### **Офисная недвижимость**

Общее предложение – 711,7 тыс. м<sup>2</sup>

Уровень вакантности – 6,8%

Ставка аренды\* в классе А – 1 452 м<sup>2</sup>/мес.

в классе В+ - 902 м<sup>2</sup>/мес.

в классе В – 797 м<sup>2</sup>/мес.

Общее кол-во бизнес-центров – 133

Из них сертифицировано РГУД – 44

\*Здесь и далее ставка аренды указана включая НДС и ОПЕХ

#### **Предложение**

Несмотря на неблагоприятную для рынка офисной недвижимости эпидемиологическую обстановку, в 2021 году практически все районы восстановили стандартный уровень загрузки офисов. В связи с этим уровень вакансий начал снижаться: к концу года он составил 6,8%, что на 2,5 пункта ниже аналогичного показателя в 2020 году. Если судить по динамике рынка офисной недвижимости, работодатели не просто стали охотнее возвращать сотрудников в офисный формат работы, но и повысили требования к рабочему помещению. В связи с этим наблюдается рост спроса на офисные помещения категории А и В+. Новые площади, введенные в 2021 году, были заполнены в

<sup>4</sup> <https://www.cre.ru/analytics/85711>

течение 3-4 месяцев. Новый бизнес-центр, введенный в конце ноября, также заполняется прогнозируемо. Это значит, что уже к середине 2022 года можно будет с уверенностью говорить о дефицитном показателе вакансий в помещениях класса А.

Интересные данные по вакансиям были получены в Кировском и Авиастроительном районах. Здесь, вопреки общим тенденциям, наблюдается рост уровня вакансий. Однако и это следует считать положительным фактором влияния на динамику развития классов А и В+. Рост уровня вакансий в вышеуказанных районах связан с большим процентом зданий класса С (10%). Эти здания уже требуют реновации, а, следовательно, стремительно лишаются своих арендаторов.

За период 2021 года в эксплуатацию был введен Многофункциональный комплекс по адресу ул. Право-Булачная, д. 51 (на месте бывшего Комбината Здоровья, рядом с гостиничным комплексом «Luciano») – застройщик Татинвестстройпроект. Общая площадь коммерческих помещений на 1 и 2-м этажах составила 7 222,4 м<sup>2</sup>. Площадь офисной части составила 2 500 м<sup>2</sup> и была заявлена к классификации на класс А. Вся офисная часть была заполнена одним арендатором в августе. Сейчас первые этажи комплекса активно заполняются торговыми операторами.

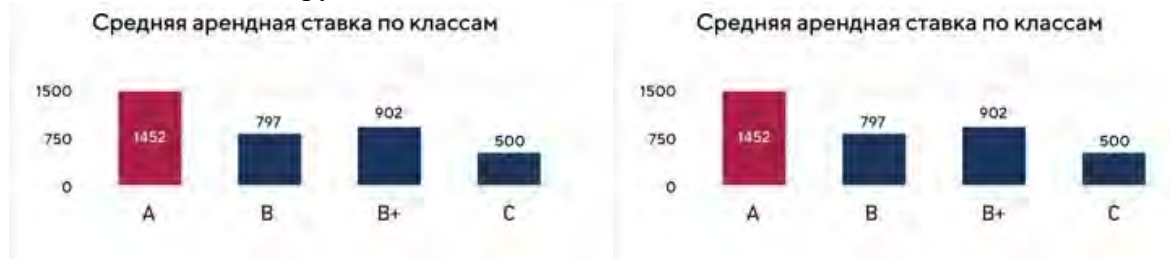
В составе бизнес-парка «Азинский» был введен в эксплуатацию бизнес-центр Orange на 20 000 м<sup>2</sup> общей площади. Этот бизнес-центр также был заявлен в классе А, что предопределило среднюю ставку аренды – 1300 руб./ м<sup>2</sup> в месяц. Бизнес-центр «Orange» создан с акцентом на комфортную и продуктивную работу. Он проектировался на основе лучших мировых образцов, поэтому помимо офисных пространств с лаундж-зоной, на территории бизнес-центра планируется коворкинг, конференц-залы и переговорные комнаты, ресторан и фитнес-центр с бассейном. Всего проектом предусмотрено строительство трёх офисных зданий на территории 1,3 Га с парковкой на 1 117 м/м.



### Коммерческие условия

Средняя ставка аренды в бизнес-центрах составила 885 руб./ м<sup>2</sup> на конец июня 2021 года. При этом повышение ставки к июню составило 4,5%, в то время как в 2020 году к аналогичному периоду – 4,8%. Подобная отрицательная динамика наблюдается в классе А и объясняется введением нового бизнес-центра Orange, где относительно невысокая ставка аренды – 1300 руб./м<sup>2</sup>. Такая стоимость объясняется географическим

расположением объекта. При этом открытые в период 2019 - 2021 года объекты в Вахитовском районе держат планку самой высокой ставки на офисном рынке – в диапазоне 1500-2500 руб./ м<sup>2</sup>.



### Рынок коворкингов

Общее предложение – 13,7 тыс. м<sup>2</sup>

Количество гибких пространств – 18 шт.

На сегодняшний момент рынок коворкингов в Казани и пригородах представлен тринадцатью коммерческими пространствами, двумя пространствами, работающими в формате оборудованных мини-офисов премиального сегмента, и тремя коворкингами на территории Дворца культуры и Технопарка. Общая площадь данного сегмента составляет 13 698 м<sup>2</sup>, в том числе с учетом некоммерческих коворкингов площадью 1 240 м<sup>2</sup>: Авиатор в одноименном технопарке, Коворкинг в ДК «Московский» и ДК «Сайдаш».

В 2021 году предложение по коворкингам увеличилось на 3 735 м<sup>2</sup>. Были открыты новые пространства в Казани и ближайших пригородах:

fun(c) (ул. Островского, д. 27),

Smart Space в ЖК Царево Village,

Sapiens (ул. Ахмерова, д. 7 (ЖК Арт Сити)), Инфосфера (Зеленодольский район, с. Осиново, ул. Спортивная, д. 102),

Parallel 34 (Профсоюзная 34).

Если смотреть предложения по районам, то наибольшее количество коворкингов окажется в Вахитовском районе – 51% от общего предложения. Объем коворкингов от общего предложения в Ново-Савиновском районе составляет 30%. Подобное распределение напрямую взаимосвязано с расположением коворкингов и общим спросом на рынке офисной недвижимости. Средняя ставка аренды одного рабочего места в коворкингах Казани составляет 6 583 руб. в месяц. На момент проведения исследования (в котором еще не учитывались новые проекты) было свободно порядка 28% от общего числа рабочих мест. Безусловно, наша аудитория еще только знакомится с системой коворкингов – этим оправдан более сдержанный рост ставки, нежели чем на офисном рынке. Однако уже сейчас, вслед за повышением средней ставки по всему офисному рынку, можно прогнозировать повышение ставки и в сфере коворкинга.

### Распределение коворкингов по районам



### Торговая недвижимость

Общее предложение качественных ТЦ (площадью более 30 тыс. м<sup>2</sup>) – 814,7 тыс. м<sup>2</sup>

Уровень вакантности – 2,9%

Ставка аренды – 1 825 руб. м<sup>2</sup>/мес.

\* Общее кол-во торговых центров (площадью более 30 тыс. м<sup>2</sup>) – 13

\*Ставки указаны исходя из опроса ТЦ на предмет поиска помещений 1-2 этаж 200-1000 м.

Здесь и далее ставка аренды указана включая НДС и ОПЕХ

Предложение

В текущий момент в Казани функционирует 54 торговых объекта, суммарной площадью более 1 млн. м<sup>2</sup>. Сюда включены как торговые площади операторов DIY и продуктовых ритейлеров, так и 13 качественных современных торговых центров, общей площадью 814,7 тыс. м<sup>2</sup> и 457,4 тыс. м<sup>2</sup> арендопригодной площади. Важным шагом в развитии данной сферы стало открытие в конце 2020 года торгового центра Kazan Mall, который повысил обеспеченность города до 400 м<sup>2</sup> арендопригодной площади на 1000 жителей. Интересно то, что для сравнения в Москве этот показатель составляет 669м<sup>2</sup>. Соответственно, показатель обеспеченности более чем 400м<sup>2</sup> торговой площади на 1000 жителей в Казани свидетельствует о достаточности площадей и отсутствии спроса на новые крупные объекты.

Во многом поэтому основной тенденцией торговой недвижимости Казани является не расширение рынка, а реновация торгового сегмента. Так, в ноябре 2021 года Строительный гипермаркет ОБИ переехал из ТЦ «Мега» в отдельное здание. Площадь нового магазина составляет 12,6 тысяч м<sup>2</sup>. Помимо этого, у гипермаркета появился собственный паркинг площадью 9300 м<sup>2</sup>, рассчитанный на 400 машиномест. На месте гипермаркета в «Меге» появится расширенный кластер досуга и развлечений, новые магазины, соответственно, будет сформировано дополнительное предложение на торговые площади.

Также в конце 2020 года был согласован проект реконструкции ТРК «Кольцо». Заявлен снос гигантского золоченого кольца и реконструкция передней части здания, но сроки реновации в 2021 году так и не были определены.

Показатель вакансии на конец 2021 года составил 2,9%. В самом начале 2021 года наблюдалась тенденция на снижение вакансии: арендодатели возвращались в торговые центры. Однако введение QR кода для доступа в торговые центры в октябре 2021 серьезно повлияло на посещаемость торговых объектов, а, следовательно, и выручку на арендаторов. Из-за этого оптимистические ожидания развития отрасли вновь не оправдались. Средний показатель посещаемости даже в декабре 2021 года в сравнении с аналогичным периодом 2020 года снизился на 20%.



### Текущие арендные ставки

Номинальная средняя ставка аренды на формат помещений площадью 100 - 200 кв. м на первом этаже составляет 1 852 руб. за м<sup>2</sup>. Это выше на 9,3% показателя номинальной ставки 2020 года. Но несмотря на то, что ставки аренды начали восстанавливаться после



падения в 2020 году, дальнейшее повышение спроса на торговые помещения, а следовательно, и рост стоимости аренды будет зависеть от сроков действия ограничительных мер и дальнейших негативных факторов, которые могут вновь ограничить поток посетителей в торговые центры.

### Street Retail

Уровень вакантности – 8,5%

Средняя ставка аренды по торговым коридорам – 1 067 руб. м<sup>2</sup>/мес.

Средняя ставка аренды по городу – 866 руб. м<sup>2</sup>/мес.

Средняя стоимость продажи помещений по городу – 83 018 руб./м<sup>2</sup>

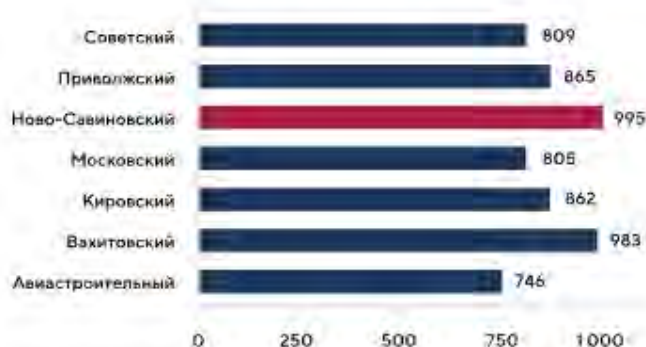
\*Для общего анализа рынка в этом разделе представлены данные, собранные на основе информации о свободных помещениях, размещенных на агрегаторах avito.ru и cian.ru.

Несмотря на позитивные тенденции в развитии рынка Street Retail, вакансия на этом рынке по сравнению с прошлым годом практически не изменилась. По данным на декабрь 2021 года она составила примерно 8,5%. Безусловно, это объясняется общей эпидемиологической ситуацией в стране. Отягчающим фактором стали ограничения, введенные в октябре 2021 года: предъявление QR-кодов, закрытие точек общепита. Эти меры повлияли на ставки и увеличение вакансии на помещения, где расположены арендаторы общепита и торговые операторы площадью более 400 кв.м, серьезно ударив по торговым коридорам города.

Значения средней ставки аренды помещений формата street-retail с распределением по районам г. Казани

Вахитовский	1128	1210	1068	1034	927	952	983
Ново-Савиновский	1238	855	990	1094	1107	963	995
Приволжский	1171	1032	983	838	1288	775	865
Советский	1165	834	838	795	1023	788	809
Кировский	1125	829	1104	1096	596	755	862
Московский	1546	927	1179	991	639	642	805
Авиастроительный	962	902	838	572	426	748	746

Средняя арендная ставка по районам для помещений 0-1500 м<sup>2</sup>



Стоимость продажи помещений формата Street Retail продолжила рост и к концу года. Средняя цена 1 м<sup>2</sup> составила 83 018 руб. Рост стоимости составил 8% к аналогичному периоду прошлого года.

Ставки по торговым коридорам города

№	Улица	Ставка	Площадь
1	ул. Пушкина (1,2 км)	1,2	1328
2	ул. Баумана (1,1 км) – аналог московского Арбата	1,1	1841
3	ул. Островского (2,5 км)	2,5	700
4	ул. Татарстан	1,61	1084
5	ул. Чернышевского	1,25	1100
6	ул. Университетская	0,67	938
7	ул. Профсоюзная	1,37	800
8	ул. Карла Маркса	2,56	968
9	ул. Достоевского	1,53	884
10	ул. Декабристов	5,43	1222
11	ул. Ибрагимова	2,94	786
12	ул. Проспект Ямашева	6,44	986
13	ул. Рихарда Зорге	3,96	1368
14	ул. Проспект Победы	9,8	872
15	ул. Ершова	2,77	1214
16	ул. Сибирский тракт	5,05	1239
17	ул. Вишневого	1,76	808
18	ул. Чистопольская	4,12	1073

### Складская недвижимость

Общее предложение общедоступных складов – 393 тыс. м<sup>2</sup>

Общее предложение собственных логоцентров – 240,7 тыс. м<sup>2</sup>

Уровень вакантности класс А – 4,1%

Уровень вакантности В класса – 11,7%

Ставка аренды в классе А\* – 525,7 м<sup>2</sup>/мес.

в классе В\* – 553,7 м<sup>2</sup>/мес.

\*Здесь и далее ставка аренды указана включая НДС и ОПЕХ

Общий объем предложения общедоступных складских комплексов составляет более 393 тыс. м<sup>2</sup>. В 2021 году продолжилось строительство собственных складских комплексов. В ТОСЭР Зеленодольск был введен складской комплекс Ozon на 2200 м<sup>2</sup>, а в городе Зеленодольск открыт логистический центр Pozis на 15 000 м<sup>2</sup>. Также в 2021 году состоялась сделка с компанией «Детский мир» на помещение площадью 8000 кв.м, а на базе нового фулфимент-центра Почты России открылся распределительный центр.

Вакансия логистических центров класса А и В составила 7,7%, что выше уровня вакансии прошлого года на 4%. Такое значительное увеличение уровня вакансии связано с переездом крупного арендатора в собственный логистический центр. Это вызвало высвобождение значительного количества арендопригодной площади. Если не включать этот объект в общую статистику, уровень вакансии показывает незначительное снижение на уровне 0,3%.

Общий спрос на аренду складских помещений растет, так как растет спрос на онлайн торговлю, а Казань является важнейшим логистическим хабом России. Однако крупные компании, которые рассматривают организацию склада в Казани, предъявляют очень высокие требования к складским площадям, а потому чаще всего рассматривают самостоятельное строительство площадок по ТЗ арендаторов. Этот фактор предопределяет рост собственных логистических парков на рынке Татарстана.

### Коммерческие условия

В 2021 году был выявлен рекордный рост арендных ставок на качественные складские комплексы. Ставки по складам класса А составили 525,7 руб./кв. м (рост на 37% к прошлому году) и класса В – 553,6 руб./м<sup>2</sup>. Сейчас на складские помещения наблюдается очень высокий спрос, который прогнозируемо продолжит расти.



## Тенденции рынка и прогнозы

### Торговая недвижимость

Основная тенденция современного рынка торговой недвижимости - оптимизации. Бренды ритейла, давно присутствующие на рынке, стремятся выстроить баланс между продажами офлайн и через Интернет. Поэтому ожидаемый прогноз на 2022 год - повышение вакансии по Казани на 5%. Основная проблема современного рынка торговой недвижимости заключается в том, что обновление ассортимента торговых площадок редко происходит за счёт новых брендов, выходящих на рынок. Чаще всего новые торговые площади занимают существующие ритейлеры, которые расширяют зону своего покрытия.

2021 год был очень показательным с точки зрения глобальных тенденций развития рынка торговой недвижимости. В самом начале года посещаемость торговых центров начала понемногу восстанавливаться. После губительного 2020 года, где большая часть собственников едва выходила на 50% прибыли, а некоторые держались на пороге нулевой или даже минусовой прибыли, рынок начал понемногу возрождаться. Однако новые ограничительные меры октября 2021 года вновь резко сократили поток посетителей до 20%. К концу года, даже несмотря на предновогоднее повышение покупательской способности, посещаемость торговых точек едва смогла достичь 70-80% от прошлых показателей.

Введение QR кодов снова сократило доходы ТЦ и повысило расходы в связи с организацией эпидемиологических мер и контроля посетителей.

В целом, крупный ритейл продолжает держаться за торговые центры: благодаря запасу средств они могут делать ставку на прогнозируемый успех. Но предприятия малого бизнеса, обычно занимающие порядка 15-20% арендопоригодных торговых площадей, начали все чаще переходить в рынок street retail.

Несмотря на все негативные аспекты сложившейся ситуации, она научила собственников грамотному кризисному планированию. Все больше компаний закладывают так называемых «чёрных лебедей» в финансовые планы своих проектов.

### Прогнозы

На данный момент наиболее активная тенденция современного ритейла - переход в онлайн. Введение ограничительных мер запустило рост объема онлайн рынка в

геометрической прогрессии. Ежегодно процент онлайн-продаж увеличивается минимум на 15%. Безусловно, это ударяет по доходности и посещаемости ТРЦ. Не только в Казани, но и во всем мире торговые офлайн площадки пытаются всеми средствами удержать покупателя. Тяжелее всего приходится площадкам, которые не могут позволить себе реновацию в связи с экономическими или конструктивными причинами.

Несмотря на это, формат розничной торговли не может быть изжит полностью. У покупателя все так же останется потребность посмотреть товар вживую. Поэтому торговые операторы переориентируют свои помещения в формат шоу-румов: здесь можно будет посмотреть то, что продаётся в интернете. А торговые центры, в свою очередь, будут привлекать людей с помощью развлечений, мероприятий или же, наоборот, с помощью создания многофункциональной среды. Новые помещения крупных девелоперов будут объединять офисы, развлекательные комплексы и зоны торговли.

### **Street retail**

Ограничительные меры, которые вводятся в Казани в связи с эпидемиологической ситуацией, негативно влияют на рынок стрит ритейла. В части торговых коридоров вынужденно снижается арендная ставка и повышается вакансия по помещениям. При этом стрит ритейл не меньше, чем крупные ТЦ, страдает от введения QR кодов.

Положительной тенденцией в развитие стрит-ритейла является повышающийся спрос на помещения на первых этажах жилых комплексов. Эти помещения становятся привлекательными для небольших сетей и имеют высокий интерес среди инвесторов. Здесь негативное влияние на инвестиционную привлекательность может оказать темп роста арендных ставок и рост стоимости продажи на помещения. Поэтому рост ставок на такие помещения останется в диапазоне 8-10%.

### **Офисная недвижимость**

Основная тенденция современного рынка офисной недвижимости – завершение арендаторами оптимизации своих офисных площадей. Все больше внимания уделяется комфорту и здоровью сотрудников. Именно поэтому основной фокус направлен на увеличение зон коллаборации, переговорных, внедрение политики незакрепленных рабочих мест. Этот факт особенно важен для рынка офисной недвижимости, так как подобное распределение пространства значительно увеличивает количество кв.м, приходящихся на сотрудника.

В целом, рынок офисной недвижимости Казани показывает хорошие результаты: сокращается вакансия, а ставки аренды показывают рост. Ожидается сохранение тенденции сокращения уровня вакансии.

В сегменте коворкингов набирает популярность реализация проекта под определенного клиента (built-to-suit). Помимо традиционного предложения аренды рабочих мест, собственники объектов практикуют формат, когда часть площадей здания предлагается в качестве гибкого пространства.

В Казани в 2021 году предложение коворкингов выросло на 36%, но из-за ввода нового предложения наблюдается незначительное уменьшение уровня загрузки коворкингов до 72%. В дальнейшем прогнозируется увеличение загрузки в среднем по рынку до 75-80%.

### **Складская недвижимость**

На рынке складской недвижимости рост себестоимости строительства и высокая стоимость земельных участков ведет к постепенному повышению арендных ставок. Однако эти же факторы ограничивают инвестиционный интерес к рынку индустриальной недвижимости. Поэтому, даже несмотря на высокий спрос со стороны арендаторов, «бума» девелоперских проектов не происходит.

Рост стоимости строительства определяют следующие факторы:

- 1) удорожание строительных материалов,
- 2) увеличение стоимости рабочей силы в связи пандемией,

3) увеличение стоимости заемного финансирования вследствие роста ключевой ставки ЦБ РФ.

В связи с этим рынок складской недвижимости Казани больше ориентирован на ввод проектов собственных логистических центров или складов формата «built-to-suit». Во многом этому также способствует развитие особых экономических зон под развитие промышленных парков, где крупные компании могут получить государственные льготы при реализации логистических центров.

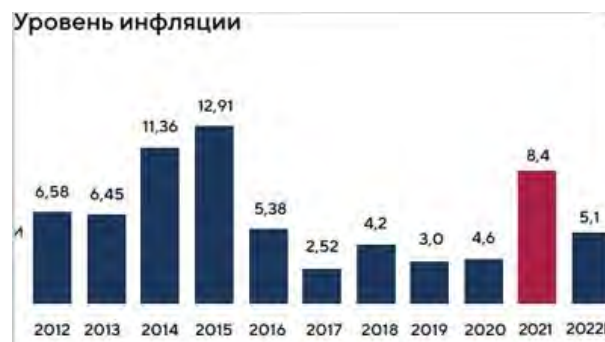
### Прогнозы

Устойчивое развитие государственных площадок на территории Татарстана для реализации проектов промышленной недвижимости, а также низкая инвестиционная привлекательность девелоперских проектов складов на территории Казани, продолжит сокращать вакансию на рынке и повышать ставки аренды. Казань является привлекательным географическим центром для размещения складов крупных компаний: ежегодный спрос со стороны арендаторов неизменно растет. О планах строительства на 2022 год заявили такие компании как: KazanExpress, Ozon, Яндекс.Маркет, Сбер.Логистика, ABC.ru, ГК "Протек" и Мегастрой. Общая площадь заявленных проектов составляет более 320 тыс. м<sup>2</sup>. В связи со столь высоким спросом в ближайшие 2 года мы можем увидеть на рынке Казани продолжение развития проектов формата «built-to-suit» и рост ставок аренды на складскую недвижимость.

### Макроэкономические показатели РФ

В 2021 году инфляция показала рекордный рост с 2015 года и составила 8,4% вместо прогнозируемых в начале года 3,7%. Подобный уровень инфляции был обусловлен мягкой денежно-кредитной политикой Центробанка в первой половине года и вызванным ковидными ограничениями дефицитом на ввоз импортных товаров и рабочей силы.

В середине года Центробанк принял меры по сдерживанию инфляционного подъема и с июля 2021 года начал повышать ключевую ставку. По прогнозам Росстата продолжение данной политики позволит в 2022 году вернуться к показателям инфляции на уровне 5-6%.

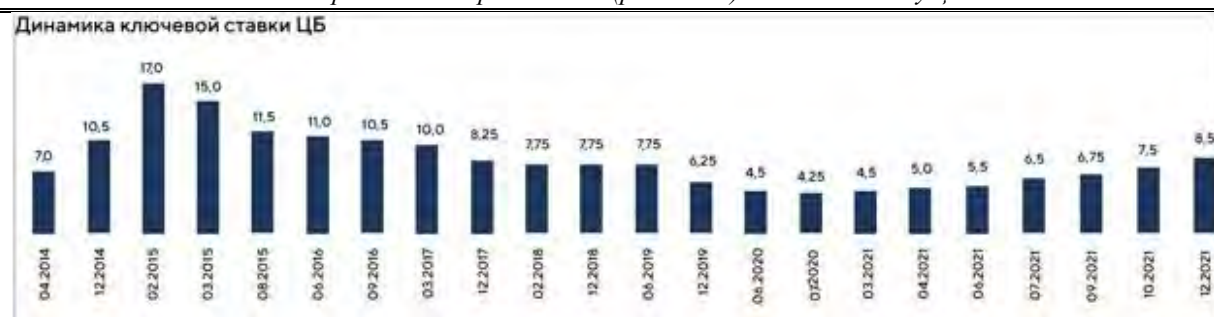


### Ключевая ставка

Начало 2021 характеризовалось сохранением экономической политики периода ковидных ограничений: Центробанк держал низкую ключевую ставку для поддержки экономики. До 26 июля 2021 года ставка составляла 4,25 - 5%. С 26 июля Центробанк перешел к повышению ставки сразу на 1,5 пункта. До конца года Центробанк еще трижды предпринял повышение ключевой ставки. На последнем заседании 20 декабря 2021 уровень ставки был установлен 8,5%.

В 2022 году ожидается высокий уровень ключевой ставки – 8,5 – 9% - в целях сдерживания уровня инфляции. В случае положительного влияния на сдерживание потребительских цен и достижения снижения инфляционных показателей на уровень 5-6% сентября возможно небольшое снижение ставки в октябре 2022 года.

Этот показатель имеет для нас важное значение, так как уровень ключевой ставки напрямую влияет на рынок недвижимости. Высокая ключевая ставка вызовет понижение объемов ипотечных сделок на жилые проекты, а также будет сдерживающим фактором для строительства коммерческих проектов на основе кредитного финансирования.

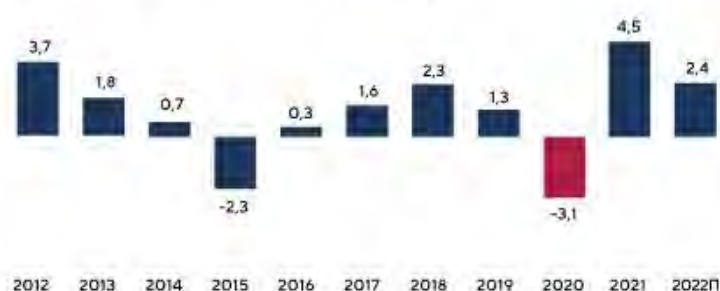


#### Динамика ВВП % к предыдущему году

Восстановление экономической активности в первой половине 2021 года положительно сказалось на росте ВВП, который к концу 2021 года составил 4,5%. По сравнению с 2020 годом показатель ВВП вырос на 1%. Немаловажно то, что наибольший вклад в рост ВВП внесла строительная отрасль, которая поддерживалась за счет субсидирования ипотечных ставок.

По мнению аналитиков, основным ограничением для российской экономики в 2022 году может стать ужесточение денежно-кредитной политики. Это повлечет за собой сдерживание потребительского спроса, вследствие чего ожидаемый рост ВВП на будущий год прогнозируется на уровне 1,5 - 2,5%. При этом до сих остается актуальным негативный фактор эпидемиологической ситуации: новый (или новые) штамм коронавирусной инфекции может вызвать новую волну мер, что вновь негативным образом скажется на рынке недвижимости и на экономике РФ в целом.

#### Динамика ВВП % к предыдущему году



#### Динамика валютных курсов

В течение 2021 года курс доллара находился в диапазоне 71,5 - 74,3 рубля. 31 декабря 2021 года курс доллара был зафиксирован на отметке 74,3 рубля. В целом, при отсутствии дополнительных макроэкономических факторов, эксперты прогнозируют сохранение курса в диапазоне 73-76 рублей.

Поддерживать укрепление рубля будет снижение уровня инфляции, которая будет сдерживаться высокой ключевой ставкой. Помимо этого, есть положительные прогнозы на повышение выручки в нефтегазовом секторе, что также должно стабилизировать позицию рубля на валютном рынке. Однако есть перечень негативных факторов, которые могут повлиять на валютную ситуацию. Во-первых, повышение ключевой ставки Центробанка США и Европейских стран, уровень инфляции которых тоже ускорился в 2021 году. Во-вторых, новые пандемийные ограничения, вызванные новыми штаммами коронавирусной инфекции. В-третьих, возможные конфликты и политическая нестабильность на международной арене, которые могут повлечь новые санкционные меры.

### 3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит 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 торгового назначения.

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

Сборник "Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок" (далее – Мониторинг) по состоянию на 01.09.2020 (8 издание) выпускается НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» (Союз) на основе проводимых с 2016 года собственных исследований, в соответствии с решениями органов управления Союза. Взаимодействие с органами власти в процессе мониторинга осуществляется в соответствии с п.7 Перечня поручений Президента РТ Р.Н. Минниханова от 26.12.2016 №ПР-402 и постановлением КМ РТ от 13.03.2019 №182. Мониторинг выполняется независимыми экспертами и направлен на обеспечение прав субъектов оценочной деятельности и заинтересованных лиц, определяемых органами управления Союза, на получение достоверной и непротиворечивой информации.

Мониторинг выполняется совместно с профессиональными объединениями участников рынка недвижимости и экспертными организациями при содействии Палат (Управлений, Комитета) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов Республики Татарстан, Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Татарстан.

Мониторинг составлен на основе анализа и статистической обработки рыночных сведений о предложениях и сделках на незастроенные земельные участки и объекты капитального строительства, полученных из средств массовой информации, мультилистинговых систем объявлений, данных профессиональных участников рынка недвижимости, экспертов, результатов аукционов и сделок, в т.ч. с государственным и муниципальным имуществом, совершенных с момента предшествующего выпуска.

При определении диапазонов цен была проведена математическая обработка информации с исключением максимальных и минимальных значений стоимости, а также с очевидно недостоверными или противоречивыми сведениями.

Мониторинг определяет диапазоны цен и не может заменить процедуру определения рыночной стоимости конкретных объектов недвижимости, которая осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также действующими на дату оценки Федеральными стандартами оценки. Мониторинг носит справочный характер и не может применяться как основание для совершения сделок, поскольку не учитывает индивидуальные особенности земельных участков (рельеф, конфигурацию, локальное расположение, площадь, вид разрешенного использования, наличие сервитутов и обременений, возможность торга, наличие экологических факторов, загрязнений и другие факторы), объектов капитального строительства (архитектурно-планировочные решения, износы и устаревания, наличие обременений, возможность торга, площадь, локальное



расположение и другие факторы). В Сборнике мониторинга с 2019 года публикуются диапазоны среднерыночной стоимости жилой недвижимости на территории Республики Татарстан. Также в Сборнике представлена информация о Союзе и Рекомендованные минимальные тарифы на выполнение оценочных работ на очередной год.

*Таблица 5. Мониторинг цен на коммерческую недвижимость г. Казани (тыс.руб.за 1 кв.м.)*

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

### 3.6. 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 объекту, выставленные на свободную продажу.

Рынок недвижимости имеет ряд специфических 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 6. 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.

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади<sup>5</sup>.

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

<sup>5</sup> 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.

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

$C$  – относительная стоимость объекта, у.е./м<sup>2</sup>;

$\Pi$  – общая площадь объекта, м<sup>2</sup>.

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 7. Корректировка на этаж расположения

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
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 8. 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

### 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 снижает 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 устаревания. 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.<sup>6</sup>

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

---

<sup>6</sup> 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 земельный участок 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 единичными 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 оцениваемые 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 оцениваемые 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 оцениваемые 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 простаивающих 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 справедливой (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, земельных участков и нежилого здания, и затратного подхода при расчете стоимости здания, расположенного по адресу: РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д. 92.

### **5. Метод сравнения продаж**

#### **5.1. Расчет рыночной стоимости земельных участков**

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. земельного участка, 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 (см. Мониторинг Министерства земельных и имущественных отношений).

Использование других единиц сравнения (сотки, гектары) нецелесообразно, так как данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

#### **5.3. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам**

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.

Отчет №ПДФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Основные критерии отбора аналогов:

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

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице

Таблица 9. Характеристика объектов-аналогов

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
<b>Объекты аналоги для земельного участка, расположенного по адресу: Кировский р-н, ул. 40 лет Октября, д.4</b>								
1	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Залесная	11 817	120 000 000	Собственность	10 154,86	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 обременений. Дополнительная информация по запросу. Звоните!	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_118_ga_promnaznacheniya_2264076026">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_118_ga_promnaznacheniya_2264076026</a>
2	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Урицкого	3 100	21 999 000	Собственность	7 096,45	Земли населенных пунктов	Продается инвестиционный проект от собственника в Кировском районе. в исторической зоне «Культурный слой слобод Заречья города Казани XV-XVIII вв» .Земельный участок примыкает к территории Бизнес-Центра «Петрушкин Двор»!!Подходит под строительство коммерческой недвижимости а также под строительство высокоэтажного дома.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot_promnaznacheniya_2066627373">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_31_sot_promnaznacheniya_2066627373</a>
3	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Адмиралтейская	612	6 220 000	Собственность	10 163,40	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок 6,12 сот. Земля в собственности. Есть недостроенное здание. Удобные подъездные пути. Хорошее месторасположение. Все документы готовы. Дополнительная информация по телефону. Кадастровый номер 16:50:280101:1042	<a href="https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/257041753/">https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/257041753/</a>
<b>Объекты аналоги для земельного участка, расположенного по адресу: Приволжский р-н, ул. Авангардная, д. 171Б</b>								
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н,	15 075	105 000 000	Собственность	6 965,17	Земли населенных	Продается земельный участок промназначения на улице Учительская, 2а. Всего 250 метров от Большого казанского	<a href="https://kazan.ci-an.ru/sale/com">https://kazan.ci-an.ru/sale/com</a>

Отчет №ПДФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
	ул. Учительская, 2а					пунктов	кольца.Земельный участок 15 075 м2., категория - земли населенных пунктов с разрешенным использованием производственная деятельность.На территории расположены объекты, которые в настоящее время приносят стабильный арендный поток в размере 700 000 рублей. Здания требуют реконструкции.Коммуникации:Водоснабжение скважина;Канализация централизованная городская;Отопление централизованное городское;Собственная трансформаторная подстанция, мощностью 315 кВт;Телефон, интернет.Строения на участке: Административный корпус с офисами (1 175 м2), производственные здания (116 м2, 144 м2, 51,5 м2, 170 м2, 546 м2, 564 м2, 69 м2, 649 м2), тепловой узел (103 м2), трансформаторная подстанция (35 м2)Преимущества объекта:1. Участок ровной формы;2. Оптимальная площадь - 1,5 га.3. Удобные подъездные пути.4. Все документы оформлены.Звоните - ответу на все вопросы!	<a href="https://mercial/269136771/">mercial/269136771/</a>
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Техническая	755	3 000 000	Собственность	3 973,51	Земли населенных пунктов	Земельный участок под нежилую застройку правильной прямоугольной формы, размеры 15x48м, общая площадь 755м2.Виды разрешенного использования по документам - для размещения объектов общественно-делового назначения.Все необходимые коммуникации рядом (ТП, теплоцентраль, водоснабжение и канализация).На участке расположен некапитальный быстровозводимый складской ангар 60м2.Участок в аренде до 2028г, на участке по документам расположено капитальное нежилое здание (кирпичные стены без кровли), в настоящее время ведутся юридические работы по его оформлению для последующего выкупа участка. Возможно возникновение права приватизации участка и на основании строительства капитального здания в границах участка на существующем фундаменте посередине участка (этапы: проект, согласование, разрешение на строительство).Также получено заключение о возможности снижения кадастровой стоимости участка на 40-50% (до 2,9 млн.руб).Возможные варианты использования:автосервис, автомойка, административно-офисное здание.Звоните, все подробно расскажем!	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye-uchastki/uchastok_76_sot_promnaz_nacheniya_243_3560673">https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye-uchastki/uchastok_76_sot_promnaz_nacheniya_243_3560673</a>
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, Самосырово жилмассив, ул.	888	7 000 000	Собственность	7 882,88	Земли населенных пунктов	Первая линия. Можно увеличить до 21 сотки	<a href="https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/269495108/">https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/269495108/</a>



Отчет №ПДФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
	Школьная, 27Б							
<b>Объекты аналоги для земельного участка, расположенного по адресу: Приволжский р-н, ул. Фучика, д. 30А</b>								
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Учительская, 2а	15 075	105 000 000	Собственность	6 965,17	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок промназначения на улице Учительская, 2а.Всего 250 метров от Большого казанского кольца.Земельный участок 15 075 м <sup>2</sup> ., категория - земли населенных пунктов с разрешенным использованием производственная деятельность.На территории расположены объекты, которые в настоящее время приносят стабильный арендный поток в размере 700 000 рублей. Здания требуют реконструкции.Коммуникации:Водоснабжение скважина;Канализация централизованная городская;Отопление централизованное городское;Собственная трансформаторная подстанция, мощностью 315 кВт;Телефон, интернет.Строения на участке: Административный корпус с офисами (1 175 м <sup>2</sup> ), производственные здания (116 м <sup>2</sup> , 144 м <sup>2</sup> , 51,5 м <sup>2</sup> , 170 м <sup>2</sup> , 546 м <sup>2</sup> , 564 м <sup>2</sup> , 69 м <sup>2</sup> , 649 м <sup>2</sup> ), тепловой узел (103 м <sup>2</sup> ), трансформаторная подстанция (35 м <sup>2</sup> )Преимущества объекта:1. Участок ровной формы;2. Оптимальная площадь - 1,5 га.3. Удобные подъездные пути.4. Все документы оформлены.Звоните - ответу на все вопросы!	<a href="https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/269136771/">https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/269136771/</a>
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Тихорецкая, 2	29 272	210 000 000	Собственность	7 174,09	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок промназначения на улице Тихорецкая, 2.Первая линия Большого казанского кольца.Земельный участок 29 272 кв.м., категория - земли населенных пунктов с разрешенным использованием производственная деятельность (код 6.0).На территории расположены объекты, которые в настоящее время приносят стабильный арендный поток. Здания требуют реконструкции.На территории имеется действующий железнодорожный путь, 463 м, стрелочный перевод с необходимой документацией.Имеются рельсовые пути под козловой кран.Коммуникации:- Водоснабжение централизованное;- Канализация автономная;- Газ на границе участка;- Собственная трансформаторная подстанция, мощностью 100 кВт- Телефон, интернет.Преимущества объекта:1. Участок ровной формы;2. Оптимальная площадь - 3 га.3. Первая линия Большого казанского кольца;4. Наличие собственного железнодорожного пути;5. Все документы	<a href="https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/245215090/">https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/245215090/</a>

Отчет №ПДФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							оформлены;Звоните - ответу на все вопросы!	
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Журналистов, 62к7	10 000	70 000 000	Собственность	7 000,00	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок 1 гектар(промназначения) ,и склад 640 кв.м.На территории участка позволяет осуществить строительство производственно-коммунальных объектов , объектов коммунально-складского назначения, административно-делового назначения, торгового назначения.Один собственник документы все готовы к продажи, быстрый выход на сделку.На участке свет,вода ,газ рядом.Вдоль границы участка проходят 2 жеде ветки,возможность завести на земельный участок!!!! ВОЗМОЖЕН ОБМЕН НА ДРУГОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО!!!! Можем продать частями!!!! ХОРОШЕЕ ВЛОЖЕНИЕ СРЕДСТВ	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1769209636">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1769209636</a>
<b>Объекты аналоги для земельного участка, расположенного по адресу: Вахитовский район, ул. Салимжанова, д.16</b>								
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Подлужная	2 237	49 000 000	Собственность	21 904,34	Земли населенных пунктов	Предлагаем к приобретению земельный участок на первой линии улицы Подлужная, в центре г. Казани. Участок находится на берегу реки Казанка, недалеко от благоустроенной набережной и экстрим-парка "Урам", в непосредственной близости к элитной жилой застройке.Территориальная зона, согласно правил землепользования и застройки г. Казани - Ц (зона смешанной застройки города), позволяющей строительство многоквартирных жилых домов, административно деловой застройки.Общая площадь земельного участка - 2 237 м2.Кадастровый номер: 16:50:010703:73, 16:50:010703:374.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_224_sot_promnaznacheniya_2157191934">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_224_sot_promnaznacheniya_2157191934</a>
2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Габдуллы Тукая, 91	389	7 200 000	Собственность	18 509,00	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 торговли, общественное питание, бытовое обслуживание, хранение автотранспорта.Рядом находятся Бурнаевская мечеть, офисы, жилые дома.Участок расположен перед ДК Меховщиков	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_4_sot_promnaznacheniya_2363326271">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_4_sot_promnaznacheniya_2363326271</a>
3	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Калинина	600	13 900 000	Собственность	23 166,67	Земли населенных пунктов	Предлагаем к приобретению земельный участок на первой линии ул. Калинина, в центре г. Казани, напротив комплекса зданий КГАСУ. Участок находится в районе деловой и социальной активности рядом со станцией метро Суконная Слобода. Территориальная зона, согласно правил землепользования и застройки г. Казани - Ж1 (зона	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_6_sot_promnaznacheniya_2349">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_6_sot_promnaznacheniya_2349</a>

Отчет №ПДФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							индивидуальной и блокированной жилой застройки) позволяет рассматривать участок для строительства торгово-офисного здания, банка, официального представительства, объекта сервисного обслуживания населения, магазинов, медицинского центра. Участок правильной формы с подъездными путями с трех сторон. Кадастровый номер: 16:50:011129:39.	<a href="#">212140</a>
<b>Объекты аналоги для земельного участка, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18</b>								
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Центральная	1 000	5 300 000	Собственность	5 300,00	Земли населенных пунктов	Предлагаем вашему вниманию замечательный земельный участок в черте города 10 соток, ровной прямоугольной формы, без уклонов, в экологически чистом Приволжском районе города, в пос. Салмачи. Вокруг имеется буквально всё для счастливой, семейной жизни: детские сады, школы, остановки в шаговой доступности. Звоните, покажем в любое время !Агентство недвижимости «про.ДОМ» гарантирует БЕСПЛАТНОЕ сопровождение при покупке этого объекта:• Всесторонняя правовая юридическая экспертиза документов;• Бесплатное одобрение ипотеки – по льготной ставке от 5% годовых;• Мы - партнеры более 30 банков, рассмотрение заявки от 1 часа;• Помощь в оформлении ипотечного кредита без первоначального взноса.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye-uchastki/uchastok_10_sot. izhs_2387_882611">https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye-uchastki/uchastok_10_sot. izhs_2387_882611</a>
2	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, Раздольный пер.	1 000	5 200 000	Собственность	5 200,00	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок с ленточным фундаментом на винтовых сваях (8,0x8,0 м.) в пос. Салмачи, пер. Раздольный. Дополнительно установлено еще 4 сваи для фундамента под веранду (2x6 м). На участок завезено более 100 куб. м. плодородной земли.Асфальтовая дорога практически до участка. Вся улица застроена, газ и электричество в шаговой доступности.Участок 10 сот. правильной прямоугольной формы расположен в 800 метрах от улицы Центральная (поворот возле магазина Айк) на берегу речки Нокса. ГПЗУ в наличии, ограничений на ИЖС строительство нет. Кадастровый номер можно посмотреть на прилагаемых фото - публичной кадастровой карте и аэроснимке.Участок зарегистрирован в Едином гос. реестре прав на недвижимость в апреле 2012 г.Ограничений (обременений) права собственности нет.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye-uchastki/uchastok_10_sot. izhs_225_4735860">https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye-uchastki/uchastok_10_sot. izhs_225_4735860</a>
3	РТ, г. Казань, Приволжский	500	2 750 000	Собственность	5 500,00	Земли населенных	В Приволжском районе в 10-ти минутах езды метро Проспекта победы в пос. Салмачи, продается отличный	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze">https://www.avito.ru/kazan/ze</a>

Отчет №ПДФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
	район, п. Салмачи, ул. Атнинская					пунктов	земельный участок, площадью 9 соток. Все коммуникации проложены вдоль участка: газ свет, вода. Отличное место под строительство коттеджа. Улица застроенная жилыми домами. Проложены хорошие подъездные пути. В шаговой доступности находится автобусная остановка, магазин. Один собственник. Все документы в порядке, без арестов и обременения. Выгодная альтернатива тем, кто ищет в поселке: Салмачи, Вишневка, Привольный, Плодопитомник, Восточный, Алтан, Куюки, Вознесение (Вознесенское), Царицыно (Царицынский Бугор), Большие Клыки, Малые Клыки, Константиновка. Юристами отдела продаж уже проведен аудит, участок проверен на красные линии, охранные зоны и обременения. Участок рекомендован к сделке. Этот участок можно купить в ипотеку. У нас в офисе 23 банка-партнера, ипотечный брокер подберет Вам самую выгодную ипотечную программу и решит даже самую сложную ситуацию. Записывайтесь на просмотр участка по телефону в объявлении. ЗВОНКИ ПРИНИМАЮТСЯ ЕЖЕДНЕВНО ДО 21:00!!! Номер объекта: #2/750427/133	<a href="https://melnye-uchastki.uzhs.ru/uchastok_5sot_izhs_2339401277">melnye_uchastki/uchastok_5sot_izhs_2339401277</a>
<b>Объекты аналоги для земельного участка, расположенного по адресу: РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское с/п, д. Куюки</b>								
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское с/п, д. Куюки, ул. Центральная, 19	1 574	3 350 000	Собственность	2 128,34	Земли населенных пунктов	Продается участок в селе Куюки, Пестречинский район, Республика Татарстан. Размер участка: 15,7 соток. Кадастровый номер: 16:33:140301:3425. Участок прямой, без перепадов высот, без деревьев и кустарников. Газ и электричество, вдоль участка. Размеры участка: 23x68 метров. Въезд со стороны ул. Южная. Подходит под индивидуального жилищного строительства. Продажа от собственника.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye-uchastki/uchastok_157_sot_izhs_2453733991">https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye-uchastki/uchastok_157_sot_izhs_2453733991</a>
2	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское с/п, д. Куюки, ул. Центральная	2 000	3 500 000	Собственность	1 750,00	Земли населенных пунктов	Продаем отличный участок в п. Куюках. 20 соток земли. Участок расположен уже среди жилых коттеджей, имеет коммуникации вблизи участка. Категория земель: Земли населенных пунктов (ЛПХ). Кадастровый номер: 16:33:140303:240. Замечательное решение для строительства загородного дома, вблизи города	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye-uchastki/uchastok_20_sot_izhs_2153504846">https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye-uchastki/uchastok_20_sot_izhs_2153504846</a>
3	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское с/п, д. Куюки, ул.	1 333	3 100 000	Собственность	2 325,58	Земли населенных пунктов	Отличный участок прямоугольной формы, установлен электросчетчик, ГАЗ и централизованная вода вдоль участка	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye-uchastki/uchastok_13">https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye-uchastki/uchastok_13</a>

Отчет №ПДФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
	Полева, 52							<a href="https://www.izhs.ru/lot/87197290">3 sot. izhs 23 87197290</a>
<b>Объекты аналоги для земельного участка, расположенного по адресу: Советский р-н, Проспект Победы д. 220в</b>								
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Техническая	755	3 000 000	Собственность	3 973,51	Земли населенных пунктов	Земельный участок под нежилую застройку правильной прямоугольной формы, размеры 15х48м, общая площадь 755м2.Виды разрешенного использования по документам - для размещения объектов общественно-делового назначения.Все необходимые коммуникации рядом (ТП, теплоцентраль, водоснабжение и канализация).На участке расположен некапитальный быстровозводимый складской ангар 60м2.Участок в аренде до 2028г, на участке по документам расположено капитальное нежилое здание (кирпичные стены без кровли), в настоящее время ведутся юридические работы по его оформлению для последующего выкупа участка. Возможно возникновение права приватизации участка и на основании строительства капитального здания в границах участка на существующем фундаменте посередине участка (этапы: проект, согласование, разрешение на строительство).Также получено заключение о возможности снижения кадастровой стоимости участка на 40-50% (до 2,9 млн.руб).Возможные варианты использования:автосервис, автомойка, административно-офисное здание.Звоните, все подробно расскажем!	<a href="https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_76_sot_promnaz_nacheniya_243_3560673">https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_76_sot_promnaz_nacheniya_243_3560673</a>
2	РТ, г. Казань, Советский р-н, Самосырово жилмассив, ул. Школьная, 27Б	888	7 000 000	Собственность	7 882,88	Земли населенных пунктов	Первая линия. Можно увеличить до 21 сотки	<a href="https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/269495108/">https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/269495108/</a>
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Ноксинский Спуск	2 500	25 000 000	Собственность	10 000,00	Земли населенных пунктов	Продаю 2 земельных участка 25+25 соток. Основные виды разрешенного использования и объектов капитального строительства: -Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные комплексы)- Магазины- Рынки-Банковская и страховая деятельность-Общественное питание-Гостиничное обслуживание- Служебные гаражи-Заправка транспортных средств- Автомобильные мойки-Ремонт автомобилей-Обеспечение занятий спортом в помещениях-Оборудованные площадки для занятий спортом-Легкая промышленностьФармацевтическая промышленность	<a href="https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/270578585/">https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/270578585/</a>

Отчет №ПДФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							Предоставление коммунальных услуг- Связь-Внеуличный транспорт-Водные объекты-Улично-дорожная сеть-Пищевая промышленность-Склады-Стоянки транспорта общего пользования-Ритуальная деятельность -Дома социального обслуживания-Амбулаторно-поликлиническое обслуживание-Стационарно-медицинское обслуживание-Государственное управление-Среднее и высшее профессиональное образование-Проведение научных исследований-Приюты для животных.и т.д. список большой!	
<b>Объекты аналоги для земельного участка, расположенного по адресу: Лаишевский муниципальный р-н, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92</b>								
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м <sup>2</sup> , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, Лаишевский р-н, с. Столбище, ул. Продольная	1 500	2 500 000	Собственность	1 666,67	Земли населенных пунктов	Продается участок 14.4 сотки в с. Столбище ул. Продольная. Газ, эл-во , централизованная вода вдоль участка. Правильной формы, подъездные пути хорошие. Документы готовы, продается целиком.	<a href="https://kazan.ci.an.ru/sale/suburban/23459778_0/">https://kazan.ci.an.ru/sale/suburban/23459778_0/</a>
2	РТ, Лаишевский р-н, с. Столбище, ул. Восточная, 10	600	1 600 000	Собственность	2 666,67	Земли населенных пунктов	Продаю участок 6 соток в с. Столбище на участке имеется собственный пруд. Цена за участок и проезд. Все документы готовы. Соседний участок тоже продается	<a href="https://kazan.ci.an.ru/sale/suburban/19039400_2/">https://kazan.ci.an.ru/sale/suburban/19039400_2/</a>
3	РТ, Лаишевский р-н, с. Столбище, ул. Совхозная	1 000	3 500 000	Собственность	3 500,00	Земли населенных пунктов	Арт. 53666107 Продается земельный участок в Столбище 10 соток Газ, эл-во, дорога рядом. ИЖС	<a href="https://kazan.ci.an.ru/sale/suburban/26957569_6/">https://kazan.ci.an.ru/sale/suburban/26957569_6/</a>

## 5.4. 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 Объект оценки находится 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 389 кв.м., так как он находится на долгосрочном праве аренды и к земельному участку общей площадью 834 кв.м., так как он находится на краткосрочном праве аренды. Поскольку данные Объекты оценки находятся на праве аренды, а отобранные Объекты-аналоги передаются в собственность, то вводим корректировку на вид передаваемых прав.

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.

Таблица 15

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	1,00	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	1,00

Корректировка по данному фактору для объектов аналогов составит **0,85** и **0,77** соответственно.

### 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.

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
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%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%

Скидка на торг для земельных участков под офисно-торговую застройку принята в размере **10,2%**.

Скидка на торг для земельных участков под ИЖС принята в размере **9,3%**.

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<sup>7</sup>.

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

№ п/п	Площадь участка, м <sup>2</sup>	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

<sup>7</sup> 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



Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

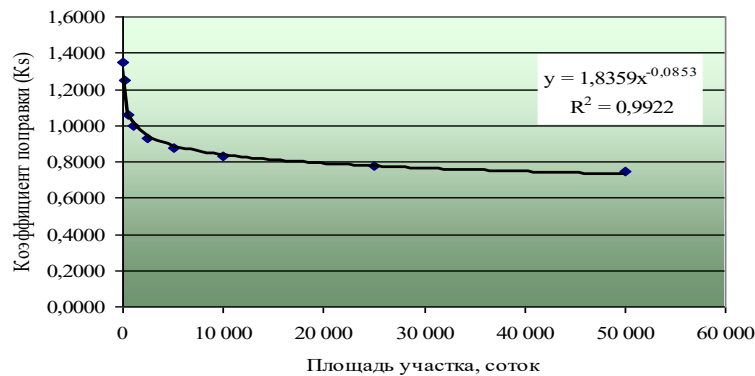


Рисунок 1. Зависимость цены на земельные участки от размера участка

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:

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

Где:  $K_{II}$  – 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 1840 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	1 840,0	11 817,0	3 100,0	612,0
Коэффициент корректировки ( $K_S$ )	0,967	0,825	0,925	1,062
<b>Корректировка на площадь, %</b>	-	<b>17,2%</b>	<b>4,5%</b>	<b>-8,9%</b>

Таблица 12. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 1637 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	1 637,0	1 500,0	600,0	1 000,0
Коэффициент корректировки ( $K_S$ )	0,977	0,984	1,064	1,018
<b>Корректировка на площадь, %</b>	-	<b>-0,7%</b>	<b>-8,2%</b>	<b>-4,0%</b>

Таблица 13. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 1655 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	1 655,0	755,0	888,0	2 500,0
Коэффициент корректировки ( $K_S$ )	0,976	1,043	1,029	0,942

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Корректировка на площадь, %</b>	-	<b>-6,4%</b>	<b>-5,2%</b>	<b>3,6%</b>

Таблица 14. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 2160 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	2 160,0	15 075,0	755,0	888,0
Коэффициент корректировки (Ks)	0,954	0,808	1,043	1,029
<b>Корректировка на площадь, %</b>	-	<b>18,1%</b>	<b>-8,5%</b>	<b>-7,3%</b>

Таблица 15. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 834 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	834,0	2 237,0	389,0	600,0
Коэффициент корректировки (Ks)	1,034	0,951	1,104	1,064
<b>Корректировка на площадь, %</b>	-	<b>8,7%</b>	<b>-6,3%</b>	<b>-2,8%</b>

Таблица 16. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 389 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	389,0	15 075,0	29 272,0	10 000,0
Коэффициент корректировки (Ks)	1,104	0,808	0,764	0,837
<b>Корректировка на площадь, %</b>	-	<b>36,6%</b>	<b>44,5%</b>	<b>31,9%</b>

Таблица 17. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 437 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	437,0	1 574,0	2 000,0	1 333,0
Коэффициент корректировки (Ks)	1,093	0,980	0,960	0,994
<b>Корректировка на площадь, %</b>	-	<b>11,5%</b>	<b>13,9%</b>	<b>10,0%</b>

Таблица 18. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 1500 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	1 500,0	1 000,0	1 000,0	500,0
Коэффициент корректировки (Ks)	0,984	1,018	1,018	1,081
<b>Корректировка на площадь, %</b>	-	<b>-3,3%</b>	<b>-3,3%</b>	<b>-9,0%</b>

Корректировка на назначение

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.

Таблица 82

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,49	0,99	1,61
	под ИЖС	0,67	1,00	0,66	1,08
	под МЖС	1,01	1,50	1,00	1,62
	под индустриальную застройку	0,62	0,93	0,62	1,00

Корректировка применялась согласно данной таблице.

Корректировка на различие в местоположении

При развитии 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.

Объекты аналоги расположены в схожих районах города с оцениваемыми земельными участками, поправка не применялась.

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

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 19. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1840 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1 840,0	11 817,0	3 100,0	612,0
Стоимость предложения, руб.		120 000 000	21 999 000	6 220 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		10 154,86	7 096,45	10 163,40
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		10 154,86	7 096,45	10 163,40
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		9 119,06	6 372,61	9 126,73
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		9 119,06	6 372,61	9 126,73
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		9 119,06	6 372,61	9 126,73
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		9 119,06	6 372,61	9 126,73
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 <sup>2</sup>		9 119,06	6 372,61	9 126,73
Коэффициент учитывающий размер участка	0,967	0,825	0,925	1,062
Корректировка на площадь	-	17,2%	4,5%	-8,9%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		10 687,54	6 659,38	8 314,45
Назначение	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка	Индустриальная застройка
Корректировка		1,00	1,00	1,61
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		10 687,54	6 659,38	13 386,26
Местоположение	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. 40 лет Октября, д. 4	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Залесная	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Урицкого	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Адмиралтейская
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		10 687,54	6 659,38	13 386,26
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			10 244,4	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			1 840	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			18 849 696	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>18 850 000</b>	

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 20. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1637 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1 637,0	1 500,0	600,0	1 000,0
Стоимость предложения, руб.		2 500 000	1 600 000	3 500 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		1 666,67	2 666,67	3 500,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		1 666,67	2 666,67	3 500,00
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		1 496,67	2 394,67	3 143,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		1 496,67	2 394,67	3 143,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		1 496,67	2 394,67	3 143,00
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		1 496,67	2 394,67	3 143,00
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 <sup>2</sup>		1 496,67	2 394,67	3 143,00
Коэффициент учитывающий размер участка	0,977	0,984	1,064	1,018
Корректировка на площадь	-	-0,7%	-8,2%	-4,0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		1 486,19	2 198,31	3 017,28
Назначение	Офисно-торговая застройка	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		1,49	1,49	1,49
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		2 214,42	3 275,48	4 495,75
Местоположение	РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д. 92	РТ, Лаишевский р-н, с. Столбище, ул. Продольная	РТ, Лаишевский р-н, с. Столбище, ул. Восточная, 10	РТ, Лаишевский р-н, с. Столбище, ул. Совхозная
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		2 214,42	3 275,48	4 495,75
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			3 328,6	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			1 637	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			5 448 918	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>5 449 000</b>	

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 21. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1655 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1 655,0	755,0	888,0	2 500,0
Стоимость предложения, руб.		3 000 000	7 000 000	25 000 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		3 973,51	7 882,88	10 000,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 973,51	7 882,88	10 000,00
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 568,21	7 078,83	8 980,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 568,21	7 078,83	8 980,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 568,21	7 078,83	8 980,00
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 568,21	7 078,83	8 980,00
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 <sup>2</sup>		3 568,21	7 078,83	8 980,00
Коэффициент учитывающий размер участка	0,976	1,043	1,029	0,942
Корректировка на площадь	-	-6,4%	-5,2%	3,6%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 339,84	6 710,73	9 303,28
Назначение	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка	Индустриальная застройка	Офисно-торговая застройка
Корректировка		1,00	1,61	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 339,84	10 804,28	9 303,28
Местоположение	РТ, г. Казань, Советский р-н, Проспект Победы, д. 220в	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Техническая	РТ, г. Казань, Советский р-н, Самосырово жилмассив, ул. Школьная, 27Б	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Ноксинский Спуск
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		3 339,84	10 804,28	9 303,28
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			7 815,8	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			1 655	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			12 935 149	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>12 935 000</b>	

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 22. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 2160 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	2 160,0	15 075,0	755,0	888,0
Стоимость предложения, руб.		105 000 000	3 000 000	7 000 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		6 965,17	3 973,51	7 882,88
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1,0	1,00	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		6 965,17	3 973,51	7 882,88
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		6 254,72	3 568,21	7 078,83
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		6 254,72	3 568,21	7 078,83
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		6 254,72	3 568,21	7 078,83
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		6 254,72	3 568,21	7 078,83
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 <sup>2</sup>		6 254,72	3 568,21	7 078,83
Коэффициент учитывающий размер участка	0,954	0,808	1,043	1,029
Корректировка на площадь	-	<b>18,1%</b>	<b>-8,5%</b>	<b>-7,3%</b>
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		7 386,82	3 264,91	6 562,08
Назначение	Офисно-торговая застройка	Индустриальная застройка	Офисно-торговая застройка	Индустриальная застройка
Корректировка		1,61	1,00	1,61
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		11 892,78	3 264,91	10 564,95
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, д. 171Б	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Учительская, 2а	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Техническая	РТ, г. Казань, Советский р-н, Самосырово жилмассив, ул. Школьная, 27Б
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		11 892,78	3 264,91	10 564,95
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			8 574,2	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			2 160	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			18 520 272	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>18 520 000</b>	

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 23. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 834 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	834,0	2 237,0	389,0	600,0
Стоимость предложения, руб.		49 000 000	7 200 000	13 900 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		21 904,34	18 509,00	23 166,67
Передаваемые права на объект	Краткосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,77	0,77	0,77
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		16 866,34	14 251,93	17 838,34
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		15 145,97	12 798,23	16 018,83
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		15 145,97	12 798,23	16 018,83
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		15 145,97	12 798,23	16 018,83
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		15 145,97	12 798,23	16 018,83
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 <sup>2</sup>		15 145,97	12 798,23	16 018,83
Коэффициент учитывающий размер участка	1,034	0,951	1,104	1,064
Корректировка на площадь	-	8,7%	-6,3%	-2,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		16 463,67	11 991,94	15 570,30
Назначение	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		16 463,67	11 991,94	15 570,30
Местоположение	РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Салимжанова, д. 16	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Подлужная	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Габдуллы Тукая, 91	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Калинина
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		16 463,67	11 991,94	15 570,30
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			14 675,3	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			834	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			12 239 200	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>12 239 000</b>	



Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 24. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 389 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	389,0	15 075,0	29 272,0	10 000,0
Стоимость предложения, руб.		105 000 000	210 000 000	70 000 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		6 965,17	7 174,09	7 000,00
Передаваемые права на объект	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,85	0,85	0,85
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		5 920,39	6 097,98	5 950,00
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		5 316,51	5 475,99	5 343,10
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		5 316,51	5 475,99	5 343,10
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		5 316,51	5 475,99	5 343,10
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		5 316,51	5 475,99	5 343,10
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 <sup>2</sup>		5 316,51	5 475,99	5 343,10
Коэффициент учитывающий размер участка	1,104	0,808	0,764	0,837
Корректировка на площадь	-	<b>36,6%</b>	<b>44,5%</b>	<b>31,9%</b>
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		7 262,35	7 912,81	7 047,55
Назначение	Офисно-торговая застройка	Индустриальная застройка	Индустриальная застройка	Офисно-торговая застройка
Корректировка		1,61	1,61	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		11 692,38	12 739,62	7 047,55
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Учительская, 2а	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Тихорецкая, 2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Журналистов, 62к7
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		11 692,38	12 739,62	7 047,55
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			10 493,2	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			389	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			4 081 855	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>4 082 000</b>	

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 25. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 437 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	437,0	1 574,0	2 000,0	1 333,0
Стоимость предложения, руб.		3 350 000	3 500 000	3 100 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		2 128,34	1 750,00	2 325,58
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		2 128,34	1 750,00	2 325,58
Поправка на уторгование, %		-9,3%	-9,3%	-9,3%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		1 930,40	1 587,25	2 109,30
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		1 930,40	1 587,25	2 109,30
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		1 930,40	1 587,25	2 109,30
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		1 930,40	1 587,25	2 109,30
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 <sup>2</sup>		1 930,40	1 587,25	2 109,30
Коэффициент учитывающий размер участка	1,093	0,980	0,960	0,994
Корректировка на площадь	-	<b>11,5%</b>	<b>13,9%</b>	<b>10,0%</b>
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		2 152,40	1 807,88	2 320,23
Назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		2 152,40	1 807,88	2 320,23
Местоположение	РТ, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское с/п, д. Куюки, ул. Центральная, 19	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское с/п, д. Куюки, ул. Центральная	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское с/п, д. Куюки, ул. Полева, 52
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		2 152,40	1 807,88	2 320,23
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			2 093,5	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			437	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			914 860	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>915 000</b>	

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 26. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1500 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1 500,0	1 000,0	1 000,0	500,0
Стоимость предложения, руб.		5 300 000	5 200 000	2 750 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		5 300,00	5 200,00	5 500,00
Средневзвешанное значение, руб./м <sup>2</sup>		<b>5 333,33</b>		
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		5 300,00	5 200,00	5 500,00
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		4 759,40	4 669,60	4 939,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		4 759,40	4 669,60	4 939,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		4 759,40	4 669,60	4 939,00
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		4 759,40	4 669,60	4 939,00
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 <sup>2</sup>		4 759,40	4 669,60	4 939,00
Коэффициент учитывающий размер участка	0,984	1,018	1,018	1,081
Корректировка на площадь	-	<b>-3,3%</b>	<b>-3,3%</b>	<b>-9,0%</b>
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		4 602,34	4 515,50	4 494,49
Назначение	Офисно-торговая застройка	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		1,49	1,49	1,49
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		6 857,49	6 728,10	6 696,79
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Центральная	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, Раздольный пер.	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Атинская
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		6 857,49	6 728,10	6 696,79
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>		6 760,8		
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>		1 500		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		10 141 200		
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>		<b>10 141 000</b>		

### **5.5. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для встроенных помещений**

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

Для оценки встроенных помещений методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка аналогичной недвижимости города Казани. Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Отчет №ПДФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 27. Характеристики Объектов-аналогов для нежилых помещений

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
<b>Объекты аналоги для нежилого помещения, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Карбышева, д. 35</b>										
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Алтан, 72	80,0	4 150 000	3 458 333	Цоколь	Среднее состояние	Торговое помещение	Продается 3 -х комнатное помещение площадь 80 кв.м на -1 этаже по адресу Алтан. дом 72. , можно перевести в жилую 3 -х комнатную квартиру . В отличном состоянии.В помещении:Газовая колонка, индивидуальное отопление и горячая вода 2-х контурный котел.Интернет.Электричество.Натяжные потолки .Кухня .Проведено водоснабжение.Немецкие качественные обои , современные светильники .Доступ 24 часа.Двери с магнитными замками.Полы линолеум. Приточно/вытяжная вентиляция сан. узел с душевой.Возле объекта имеется бесплатная парковки.Общее количество машиномест 5 шт.Высота потолка 2.7 м. Помещение имеет общий вход .Также помещение подойдет под квартиру , офис, свободное назначение, учебный центр , фотостудию, пункт . выдачи .швейная мастерская .	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/271145854/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/271145854/</a>	43 229
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 6	99,0	5 200 000	4 333 333	Цоколь	Среднее состояние	Торговое помещение	ОБЪЕКТ 126190 ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ПРЕДЛАГАЕТСЯ ПРОСТОРНЫЙ ОФИС С ГОТОВЫМ РЕМОНТОМ! Площадь 99 кв.м., цокольный этаж, с хорошим ремонтом, где вложено не мало средств, идеальное место под офис формата Коворкинг - место для общения и встреч. Пространство оборудовано всем необходимым для этого.Наличие общих зон позволяет пообщаться с интересными людьми, завести полезные знакомства и просто приятно провести время в перерыве.Высота потолков 2,71 м., мощность электроват 7-15 кВт. Во круг дома много парковочным мест для вас и ваших клиентов!Можно приобрести в ипотеку и за наличные средства!ЗВОНИТЕ, ЗАПИСЫВАЙТЕСЬ НА ПРОСМОТР ОБЪЕКТА!	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/273906757/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/273906757/</a>	43 771
3	РТ, г. Казань, Приволжский	237,5	18 525 000	15 437 500	1 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	Продам помещение свободного назначения по первой линии от дороги по Б.Урманче. -	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/</a>	65 000

## Отчет №ПДФ-001/08-2022

## об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
	р-н, ул. Баки Урманче, 5							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).	<a href="rcial/270448347/">rcial/270448347/</a>	
<b>Объекты аналоги для нежилого помещения, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, д. 171Б</b>										
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 9	120,3	3 007 500	2 506 250	Цоколь	Без отделки	Торговое помещение	Помещение свободного назначения в ЖК "Солнечный город" - от застройщика.цокольный этаж;окна (в прямке);в помещении проведены все основные коммуникации;отделка черновая. Рядом лицей №35, несколько детских садов, магазин "Пятерочка". Высокая пешеходная проходимость.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_dlya_vashego_biznesa_s120.3_m_2213866679">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/pomeschenie_dlya_vashego_biznesa_s120.3_m_2213866679</a>	20 833
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 5	105,5	3 165 000	2 637 500	Цоколь	Без отделки	Торговое помещение	В продаже помещение в ЖК Солнечный город!- 1 линия- своя индивидуальная входная группа-этаж цокольный- удобные подъездные пути	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznachenija_105.5_m_2404988013">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznachenija_105.5_m_2404988013</a>	25 000
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Аланлык, 47	192,4	5 640 000	4 700 000	Мансарда	Без отделки	Торговое помещение	Продается помещение свободного назначения по адресу: г.Казань, ул.Аланлык, д47, кв.10а, мансардный этаж. Площадь 192,4 м2, статус жилое помещение. Идеально подойдет для размещения мастерской (архитектурная, художественная), также для IT-компаний.Один взрослый собственник.Черновая отделка. Торгуем! Рассмотрите варианты! Возможна сдача в аренду!!!	<a href="https://kazan.ciain.ru/sale/commercial/244513289/">https://kazan.ciain.ru/sale/commercial/244513289/</a>	24 428
<b>Объекты аналоги для нежилых помещений, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Максимова, д. 4а</b>										
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Челюскина, 6/9	251	11 370 000	9 475 000	Подвал	Среднее состояние	Торговое помещение	От собственника! Без комиссии!Продаю помещение свободного назначения 251м <sup>2</sup> с арендаторами на ул. Челюскина, д 6/9- подвал (190м <sup>2</sup> ) и 1 этаж (61.5м <sup>2</sup> )- 1 линия- парковка-рядом остановка общественного транспорта-отдельная входная группа- место под вывеску-хороший ремонт- хол./гор.вода- свой санузел-высота потолка 2.7м- кондиционер- вытяжная вентиляция- интернет- пожарная сигнализация.Рядом улицы: Белинского, Лядова, Копылова.По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Андрей	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodavyu_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_251m_22663342_47">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodavyu_pomeschenie_svodnogo_naznacheniya_251m_22663342_47</a>	37 749
2	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Деменьева, 3	60	3 500 000	2 916 667	1 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	Арт. 1446420.Продаётся коммерческое помещение в нежилом фонде. Общая площадь 60 кв.м площадь комнат 60 кв.м.(без всяких столбов). Помещение расположено в 5 этажном кирпичного дома, здание построено в 1980 году. С евроремонтом.Центральное отопление. Централизованная канализация. Отдельный вход с улицы.Рядом улицы: Кошевого Максимова Годовикова Петра Витера .Станция метро Авиастроительная и автобусные остановки в шаговой доступности .Содействуем в получении ипотеки .	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_na_1_linii_2303863870">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_na_1_linii_2303863870</a>	48 611
3	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Социалистическая, 3	236,8	10 500 000	8 750 000	1 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	Продается коммерческая недвижимость свободного назначения в на ул. Социалистическая д. 3 в 100 м. от м. Авиастроительная.Характеристики:Общая площадь 236,8 м2.Первый этаж.Свободная парковка.Отдельная входная группа.Круглосуточный доступ.Наличие коммуникаций.Ранее использовался как банкетный зал, имеется кухонная зона с оборудованием, которая входит в стоимость.Так же в общую площадь входит подвальная зона.Помещение подходит под множество видов деятельности - торговля, офис, сфера обслуживания, спортивная деятельность (фитнес, йога, атлетика, единоборства), центры (учебный, развивающий, корректирующий, повышения	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/kommu_mertsiya_2368_m_vozle_metro_2083795889">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/kommu_mertsiya_2368_m_vozle_metro_2083795889</a>	36 951

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
								квалификации, детский сад), автошкола и т.п. Рядом улицы: Копылова, Челюскина, Белинского, Кошевого.ЗВОНИТЕ! Оперативно организуем просмотр! Готовы к переговорам!Номер объекта: #2/666254/133		
<b>Объекты аналоги для нежилого помещения, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Спартакoвская, д. 84 корп. 2</b>										
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Мавлютова, 42	78	УСН	8 300 000	Цоколь	Среднее состояние	Торговое помещение	Помещение свободного назначения находящийся по адресу: Мавлютова, 42. Общая площадь помещения 78 кв.м.В помещении: Телефон. Интернет. Вода и канализация. Близость остановок общественного транспорта.Отдельный вход.Электричество.Отопление.Есть возможность повесить вывеску.Приточно/вытяжная вентиляция.Первая линия от дороги.Парковка.	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/273679349/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/273679349/</a> /	106 410
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Мавлютова, 42	79	УСН	8 500 000	Цоколь	Среднее состояние	Торговое помещение	Готовый арендный бизнес с серьезным арендатором находящийся по адресу: Мавлютова, 42. Общая площадь помещения 79 кв.м.Окупаемость менее 9 лет.В помещении: Телефон.Интернет.Вода и канализация.Близость остановок общественного транспортаОтдельный вход.Электричество.Отопление.Есть возможность повесить вывеску.Приточно/вытяжная вентиляция.Первая линия от дороги.Парковка.	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/273679346/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/273679346/</a> /	107 595
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 5	155,6	14 900 000	12 416 667	1 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	Продам с арендатором принадлежащее мне на праве собственности нежилое помещение 155.6 кв.м. расположенное по адресу: г.Казань, ул.Баки Урманче д. 5 (район Солнечный город) на 1-м этаже многоквартирного дома. Возможно деление помещения, жилой сектор, характеризующийся высокой плотностью населения.Отдельный вход,высокая проходимость,рядом лицей 35 ,детские сады,свободная планировка,в помещении 6 окон, - отличная визуальная и транспортная доступность- наличие парковки - яркий выразительный фасад с возможностью размещения рекламных вывесок.Продам	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/232274910/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/232274910/</a> /	79 799



Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
								Помещение с арендатором		
<b>Объекты аналоги для нежилого помещения, расположенного по адресу: РТ, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова д. 69А, пом.1</b>										
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, Нурлатский р-н, г. Набережные Челны, ул. Сергея Титова, 36	16	149 000	124 167	1 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	Продаю торговое помещении в ТЦ Арзан. На первом этаже.	<a href="https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovaya_ploschad_16_m_243184_2481">https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovaya_ploschad_16_m_243184_2481</a>	7 760
2	РТ, Лениногорский р-н, г. Бавлы, ул. Хади Такташа, 6	130	1 650 000	1 375 000	Цоколь	Требуется косметический ремонт	Торговое помещение	Продается помещение на цокольном этаже жилого дома в центральной части г.Бавлы, площадь 130 кв.м ; горячая вода, отопление, канализация.Отдельный вход с улицы Х.Такташа 6, круглосуточный доступ, ранее был продуктовый магазин, также рассматриваем варианты сдачи в аренду. ТОРГ! СРОЧНО!Бывший магазин «Дина».РАССМАТРИВАЕМ АРЕНДУ ПОД МАГАЗИН ИЛИ ПРОИЗВОДСТВО! аренда 10 000 мес.	<a href="https://www.avito.ru/bavly/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130_m_909181526">https://www.avito.ru/bavly/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130_m_909181526</a>	10 577
<b>Объекты аналоги для жилых помещений, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Главная, д. 69</b>										
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Николая Ершова, 49в	218,0	УСН	10 300 000	2 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	Арт. 29720352 АН "ДИАЛОГ" - профессионалы в коммерческой недвижимости.ОТЛИЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!!!Продаётся помещение 220 м2 с парковочными местами (3 - перед зданием),также имеется парковка на 30 мест для сотрудников.Можно рассмотреть как арендный бизнес,имеются действующие арендаторы. Помещение находится по адресу: г.Казань,ул.Ершова, д.49в.Преимущества помещения: -Помещение состоит из 10 кабинетов;-В каждом кабинете кондиционер;-	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/264539531/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/264539531/</a>	47 248

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
								Транспортная доступность просторная наземная парковка;-В здании и ведётся круглосуточная охрана и видеонаблюдение;-Установлена пожарная сигнализация;-Своя управляющая компания;-1 взрослый собственник;-Без обременений;Рядом улицы: Губкина, Патриса Лумубы, Сибирский тракт, Космонавтов		
2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Академика Губкина, 31а	331,8	УСН	16 590 000	Цоколь	Среднее состояние	Торговое помещение	Продаю помещение площадью 331,8 кв.м расположенное в цокольном этаже жилого дома по ул Академика Губкина д. 31 А Советский район г. Казани! Представитель собственника - Без Комиссии!1 Линия! Вывеска на фасаде! Отдельная входная группа!Активный пешеходный и автомобильный трафик! Идеальное место для рестораторов бизнеса.В данный момент в помещении работает Кафе, с наработанной за многие года базой клиентов, возможна продажа с оборудованием и без. Высокие потолки. Помещение подойдет под разные направления бизнеса, установлена система вентиляции и кондиционирования, пожарная и охранная сигнализация. Есть запасной выход. Хорошая мощность.Отличное проходное место, над помещением магазины Магнит, район улиц Проспект Победы, Пионерская, Ершова, Сибирский тракт, Космонавтов.Продаем 50 000 руб за кв.м, все условия покупки обсуждаются.Звоните!	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/270319461/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/270319461/</a>	50 000
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Академика Губкина, 30а	121,8	6 900 000	5 750 000	1 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	Объект 87034 Коммерческое помещениеПродается коммерческое помещение по адресу: ул. Академика Губкина 30а. Средняя арендная плата 60000р в месяц.Есть возможность покупки как с арендаторами так и без!На первом этаже в жилом кирпичном доме. Есть два отдельных входа, с улицы и со двора.Общая площадь 121,8 кв.м. Есть несколько изолированных комнат, которые можно с легкостью превратить в два пространства.Удобные подъездные пути к зданию, обеспечивает хорошую	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/273884096/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/273884096/</a>	47 209

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
								доступность.Рядом остановки общественного транспорта, офисы, магазины, автошкола.Есть свободная парковка возле входа вдоль дороги и всего здания. Помещение подойдет под офис, коворкинг, сферу услуг, call центр, творческую мастерскую, курсы, склад и др. Адекватная управляющая компания, низкие коммунальные платежи!Звоните, покажу в удобное для вас время!Рядом улицы: Губкина, Ершова, Арбузова, Советская площадь, Космонавтов		
<b>Объекты аналоги для нежилых помещений, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Фучика, д. 72</b>										
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Алтан, 72	80,0	4 150 000	3 458 333	Цоколь	Среднее состояние	Торговое помещение	Продается 3 -х комнатное помещение площадь 80 кв.м на -1 этаже по адресу Алтан. дом 72. , можно перевести в жилую 3 -х комнатную квартиру . В отличном состоянии.В помещении:Газовая колонка, индивидуальное отопление и горячая вода 2-х контурный котел.Интернет.Электричество.Натяжные потолки .Кухня .Проведено водоснабжение.Немецкие качественные обои , современные светильники .Доступ 24 часа.Двери с магнитными замками.Полы линолеум. Приточно/вытяжная вентиляция сан. узел с душевой.Возле объекта имеется бесплатная парковки.Общее количество машиномест 5 шт.Высота потолка 2.7 м. Помещение имеет общий вход .Также помещение подойдет под квартиру , офис, свободное назначение, учебный центр , фотостудию, пункт . выдачи .швейная мастерская .	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/271145854/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/271145854/</a>	43 229
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 6	99,0	5 200 000	4 333 333	Цоколь	Среднее состояние	Торговое помещение	ОБЪЕКТ 126190 ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ПРЕДЛАГАЕТСЯ ПРОСТОРНЫЙ ОФИС С ГОТОВЫМ РЕМОНТОМ! Площадь 99 кв.м., цокольный этаж, с хорошим ремонтом, где вложено не мало средств, идеальное место под офис формата Коворкинг - место для общения и	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/273906757/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/273906757/</a>	43 771

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
								встреч. Пространство оборудовано всем необходимым для этого.Наличие общих зон позволяет пообщаться с интересными людьми, завести полезные знакомства и просто приятно провести время в перерыве.Высота потолков 2,71 м., мощность электроват 7-15 кВт. Во круг дома много парковочным мест для вас и ваших клиентов!Можно приобрести в ипотеку и за наличные средства!ЗВОНИТЕ, ЗАПИСЫВАЙТЕСЬ НА ПРОСМОТР ОБЪЕКТА!		
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 5	237,5	18 525 000	15 437 500	1 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	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).	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/270448347/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/270448347/</a>	65 000
<b>Объекты аналоги для нежилого помещения, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Максимова, д. 4а, №1000</b>										
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Симонова, 2Б	125	УСН	3 990 000	Цоколь	Требуется косметического ремонта	Торговое помещение	Арт. 19594520.Продаётся коммерческое помещение в нежилом фонде. Общая площадь 125 кв.м. Помещение расположено в 5 этажном здании. В доме прошел кап. ремонт. ( Отопление, водоснабжение, канализация заменена на современную. Отремонтирован фасад.) Требуется косметический ремонт. Центральное отопление. Электричество есть, напряжение сети 220 В. Общий вход с улицы. Республика Татарстан по адресу Симонова, в центре города в Авиастроительном районе г. Казань Рядом : Максимова , Лукина , Айдарова , Павлова , Ленинградская , ближайшее метро Авиастроительная.	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/247563368/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/247563368/</a>	31 920
2	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул.	60	3 500 000	2 916 667	1 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	Арт. 1446420.Продаётся коммерческое помещение в нежилом фонде. Общая площадь 60 кв.м площадь комнат 60 кв.м.(без всяких	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya-ne">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya-ne</a>	48 611

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
	Деменьева, 3							столбов). Помещение расположено в 5 этажном кирпичного дома, здание построено в 1980 году. С евроремонтом.Центральное отопление. Централизованная канализация. Отдельный вход с улицы.Рядом улицы: Кошевого Максимова Годовикова Петра Витера .Станция метро Авиастроительная и автобусные остановки в шаговой доступности .Содействуем в получении ипотеки .	<a href="http://dvizhimost/nezhiloje_pomeschenie_na_1_linii_2303863870">dvizhimost/nezhiloje_pomeschenie_na_1_linii_2303863870</a>	
3	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Социалистическая, 3	236,8	10 500 000	8 750 000	1 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	Продается коммерческая недвижимость свободного назначения в на ул. Социалистическая д. 3 в 100 м. от м. Авиастроительная.Характеристики:Общая площадь 236,8 м2.Первый этаж.Свободная парковка.Отдельная входная группа.Круглосуточный доступ.Наличие коммуникаций.Ранее использовался как банкетный зал, имеется кухонная зона с оборудованием, которая входит в стоимость.Так же в общую площадь входит подвальная зона.Помещение подходит под множество видов деятельности - торговля, офис, сфера обслуживания, спортивная деятельность (фитнес, йога, атлетика, единоборства), центры (учебный, развивающий, корректирующий, повышения квалификации, детский сад), автошкола и т.п. Рядом улицы: Копылова, Челюскина, Белинского, Кошевого.ЗВОНИТЕ! Оперативно организуем просмотр! Готовы к переговорам!Номер объекта: #2/666254/133	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/kom_mertsiya_2368_m_vozle_metro_2083795889">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/kom_mertsiya_2368_m_vozle_metro_2083795889</a>	36 951
<b>Объекты аналоги для нежилых помещений, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2</b>										
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Алтан, 72	80,0	4 150 000	3 458 333	Цоколь	Среднее состояние	Торговое помещение	Продается 3 -х комнатное помещение площадь 80 кв.м на -1 этаже по адресу Алтан. дом 72. , можно перевести в жилую 3 -х комнатную квартиру . В отличном состоянии.В помещении:Газовая колонка, индивидуальное отопление и горячая вода 2-х контурный	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/271145854/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/271145854/</a>	43 229

Отчет №ПДФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
								котел.Интернет.Электричество.Натяжные потолки .Кухня .Проведено водоснабжение.Немецкие качественные обои , современные светильники .Доступ 24 часа.Двери с магнитными замками.Полы линолеум. Приточно/вытяжная вентиляция сан. узел с душевой.Возле объекта имеется бесплатная парковки.Общее количество машиномест 5 шт.Высота потолка 2.7 м. Помещение имеет общий вход .Также помещение подойдет под квартиру , офис, свободное назначение, учебный центр , фотостудию, пункт . выдачи .швейная мастерская .		
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 5	105,5	3 165 000	2 637 500	Цоколь	Без отделки	Торговое помещение	В продаже помещение в ЖК Солнечный город!- 1 линия- своя индивидуальная входная группа-этаж цокольный- удобные подъездные пути	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_105.5_m_2404988013">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_105.5_m_2404988013</a>	25 000
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 5	237,5	18 525 000	15 437 500	1 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	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).	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/270448347/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/270448347/</a>	65 000

## 5.6. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

### 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 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 объекту, выставленные на свободную продажу.

Рынок недвижимости имеет ряд специфических 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 28. 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%.

### 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

Объекты аналоги были подобраны по районам, в которых расположены оцениваемые нежилые помещения, следовательно, корректировка в данном случае не применялась.

Поправка 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 29. Корректировка на этаж расположения

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
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<sup>8</sup>.

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

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

*C* – относительная стоимость объекта, у.е./м<sup>2</sup>;

*П* – общая площадь объекта, м<sup>2</sup>.

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 30. 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

Поправка на назначение

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

<sup>8</sup> 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 помещений в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж приведены в таблице ниже.

1. РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, д. 171Б;

Таблица 31. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 372,1 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	372,10	120,30	105,50	192,40
Стоимость объекта, руб.		2 506 250	2 637 500	4 700 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		20 833	25 000	24 428
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		20 833	25 000	24 428
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		20 833	25 000	24 428
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		20 833	25 000	24 428
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		18 583	22 300	21 790
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		18 583	22 300	21 790
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 9	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 5	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Аланлык, 47
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		18 583	22 300	21 790
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	Мансарда
Корректировка		1,29	1,29	1,15
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		23 972	28 767	25 059
Отделка	Среднее состояние	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка		1,25	1,25	1,25
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		29 965	35 959	31 324
Расчетный коэффициент	1324,275363	1425,901024	1437,716014	1383,638112
Корректировка на различие в общей площади		-7%	-8%	-4%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		27 867	33 082	30 071
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		27 867	33 082	30 071
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			30 340	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			372,10	
<b>Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.</b>			<b>11 290 000</b>	

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

2. РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Карбышева, д. 35;

Таблица 32. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 406,7 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	406,70	80,00	99,00	237,50
Стоимость объекта, руб.		3 458 333	4 333 333	15 437 500
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		43 229	43 771	65 000
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		43 229	43 771	65 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		43 229	43 771	65 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		43 229	43 771	65 000
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		38 560	39 044	57 980
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		38 560	39 044	57 980
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 35	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Алтан, 72	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 6	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 5
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		38 560	39 044	57 980
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	1 этаж
Корректировка		1,29	1,29	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 742	50 367	57 980
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 742	50 367	57 980
Расчетный коэффициент	1316,273177	1462,617603	1443,439213	1364,684914
Корректировка на различие в общей площади		-10%	-9%	-4%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		44 768	45 834	55 661
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		44 768	45 834	55 661
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			48 754	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			406,70	
<b>Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.</b>			<b>19 828 000</b>	

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

3. РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Максимова, д. 4а;

Таблица 33. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 55,7 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	55,70	125,00	60,00	236,80
Стоимость объекта, руб.		3 990 000	2 916 667	8 750 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		31 920	48 611	36 951
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		31 920	48 611	36 951
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		31 920	48 611	36 951
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		31 920	48 611	36 951
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		28 473	43 361	32 960
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		28 473	43 361	32 960
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Симонова, 2Б	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Деменьева, 3	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Социалистическая, 3
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		28 473	43 361	32 960
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,29	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		36 730	43 361	32 960
Отделка	Среднее состояние	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		1,18	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		43 341	43 361	32 960
Расчетный коэффициент	1495,201787	1422,451764	1488,508989	1364,950569
Корректировка на различие в общей площади		5%	0%	10%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		45 508	43 361	36 256
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		45 508	43 361	36 256
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			41 708	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			55,70	
<b>Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.</b>			<b>2 323 000</b>	

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 34. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 485 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	485,00	251,00	60,00	236,80
Стоимость объекта, руб.		9 475 000	2 916 667	8 750 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		37 749	48 611	36 951
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		37 749	48 611	36 951
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		37 749	48 611	36 951
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		37 749	48 611	36 951
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		33 672	43 361	32 960
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		33 672	43 361	32 960
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом. 1300	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Челюскина, 6/9	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Демьенева, 3	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Социалистическая, 3
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		33 672	43 361	32 960
Этаж расположения	1 этаж	Подвал	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,45	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		48 824	43 361	32 960
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		48 824	43 361	32 960
Расчетный коэффициент	1300,4266	1359,709235	1488,508989	1364,950569
Корректировка на различие в общей площади		-4%	-13%	-5%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		46 871	37 724	31 312
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		46 871	37 724	31 312
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			38 636	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			485,00	
<b>Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.</b>			<b>18 738 000</b>	

Отчет №ПДФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 35. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 391 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	391,00	251,00	60,00	236,80
Стоимость объекта, руб.		9 475 000	2 916 667	8 750 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		37 749	48 611	36 951
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		37 749	48 611	36 951
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		37 749	48 611	36 951
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		37 749	48 611	36 951
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		33 672	43 361	32 960
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		33 672	43 361	32 960
Местоположение	РТ г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом. 1301	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Челюскина, 6/9	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Демьенева, 3	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Социалистическая, 3
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		33 672	43 361	32 960
Этаж расположения	Подвал	Подвал	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	0,69	0,69
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		33 672	29 919	22 742
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		33 672	29 919	22 742
Расчетный коэффициент	1319,81632	1359,709235	1488,508989	1364,950569
Корректировка на различие в общей площади		-3%	-11%	-3%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		32 662	26 628	22 060
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		32 662	26 628	22 060
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			27 117	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			391,00	
<b>Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.</b>			<b>10 603 000</b>	

4. РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Спартаковская, д. 84 корп. 2;

Таблица 36. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 406,6 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	406,60	78,00	79,00	155,60
Стоимость объекта, руб.		8 300 000	8 500 000	12 416 667
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		106 410	107 595	79 799
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		106 410	107 595	79 799
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		106 410	107 595	79 799
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		106 410	107 595	79 799
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		94 918	95 975	71 181
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		94 918	95 975	71 181
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 84, корпус 2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Мавлютова, 42	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Мавлютова, 42	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 5
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		94 918	95 975	71 181
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	1 этаж
Корректировка		1,29	1,29	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		122 444	123 808	71 181
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		122 444	123 808	71 181
Расчетный коэффициент	1316,295309	1464,896206	1463,749693	1402,744025
Корректировка на различие в общей площади		-10%	-10%	-6%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		110 200	111 427	66 910
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		110 200	111 427	66 910
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			96 179	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			406,60	
<b>Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.</b>			<b>39 106 000</b>	

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

5. РТ, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова, д. 69А, пом.1;

Таблица 37. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 54,6 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2
Общая площадь, м <sup>2</sup>	54,60	16,00	130,00
Стоимость объекта, руб.		124 167	1 375 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		7 760	10 577
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		7 760	10 577
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		7 760	10 577
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		7 760	10 577
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		6 922	9 435
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		6 922	9 435
Местоположение	РТ, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова д.69А, пом. 1	РТ, Нурлатский р-н, г. Набережные Челны, ул. Сергея Титова, 36	РТ, Лениногорский р-н, г. Бавлы, ул. Хади Такташа, 6
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		6 922	9 435
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	Цоколь
Корректировка		1,00	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		6 922	12 171
Отделка	Требует косметического ремонта	Среднее состояние	Требует косметического ремонта
Корректировка		0,85	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		5 884	12 171
Расчетный коэффициент	1496,996951	1607,467015	1418,921899
Корректировка на различие в общей площади		-7%	6%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		5 472	12 901
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		5 472	12 901
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			9 187
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			54,60
<b>Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.</b>			<b>502 000</b>



Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

б. РТ, г. Казань, ул. Главная, д. 69;

Таблица 38. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 626,1 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	626,10	218,00	331,80	121,80
Стоимость объекта, руб.		10 300 000	16 590 000	5 750 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		47 248	50 000	47 209
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		47 248	50 000	47 209
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		47 248	50 000	47 209
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		47 248	50 000	47 209
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		42 145	44 600	42 110
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		42 145	44 600	42 110
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Главная, д. 69. пом.1300	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Николая Ершова, 49в	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Академика Губкина, 31а	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Академика Губкина, 30а
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		42 145	44 600	42 110
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	Цоколь	1 этаж
Корректировка		1,15	1,29	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		48 467	57 534	42 110
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		48 467	57 534	42 110
Расчетный коэффициент	1277,444091	1372,395444	1334,592086	1424,785768
Корректировка на различие в общей площади		-7%	-4%	-10%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		45 074	55 233	37 899
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		45 074	55 233	37 899
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			46 069	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			626,10	
<b>Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.</b>			<b>28 844 000</b>	

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 39. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 495,2 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	495,20	218,00	331,80	121,80
Стоимость объекта, руб.		10 300 000	16 590 000	5 750 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		47 248	50 000	47 209
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		47 248	50 000	47 209
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		47 248	50 000	47 209
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		47 248	50 000	47 209
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		42 145	44 600	42 110
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		42 145	44 600	42 110
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Главная, д. 69, пом.1301	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Николая Ершова, 49в	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Академика Губкина, 31а	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Академика Губкина, 30а
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		42 145	44 600	42 110
Этаж расположения	Подвал	2 этаж	Цоколь	1 этаж
Корректировка		0,79	0,89	0,69
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		33 295	39 694	29 056
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		33 295	39 694	29 056
Расчетный коэффициент	1298,553445	1372,395444	1334,592086	1424,785768
Корректировка на различие в общей площади		-5%	-3%	-9%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		31 630	38 503	26 441
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		31 630	38 503	26 441
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			32 191	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			495,20	
<b>Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.</b>			<b>15 941 000</b>	

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

7. РТ, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72;

Таблица 40. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 1466,2 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1 466,20	80,00	99,00	237,50
Стоимость объекта, руб.		3 458 333	4 333 333	15 437 500
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		43 229	43 771	65 000
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		43 229	43 771	65 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		43 229	43 771	65 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		43 229	43 771	65 000
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		38 560	39 044	57 980
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		38 560	39 044	57 980
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 72, пом.1300	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Алтан, 72	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 6	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 5
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		38 560	39 044	57 980
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	1 этаж
Корректировка		1,29	1,29	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 742	50 367	57 980
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 742	50 367	57 980
Расчетный коэффициент	1200,861363	1462,617603	1443,439213	1364,684914
Корректировка на различие в общей площади		-18%	-17%	-12%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		40 788	41 805	51 022
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		40 788	41 805	51 022
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			44 538	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			1 466,20	
<b>Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.</b>			<b>65 302 000</b>	

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 41. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 623,80 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	623,80	80,00	99,00	237,50
Стоимость объекта, руб.		3 458 333	4 333 333	15 437 500
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		43 229	43 771	65 000
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		43 229	43 771	65 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		43 229	43 771	65 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		43 229	43 771	65 000
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		38 776	39 263	58 305
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		38 776	39 263	58 305
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 72, пом.1301	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Алтан, 72	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 6	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 5
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		38 776	39 263	58 305
Этаж расположения	Подвал	Цоколь	Цоколь	1 этаж
Корректировка		0,89	0,89	0,69
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		34 511	34 944	40 230
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		34 511	34 944	40 230
Расчетный коэффициент	1277,775318	1462,617603	1443,439213	1364,684914
Корректировка на различие в общей площади		-13%	-11%	-6%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		30 025	31 100	37 816
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		30 025	31 100	37 816
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			32 980	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			623,80	
<b>Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.</b>			<b>20 573 000</b>	

8. РТ, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2;

Таблица 42. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 446,2 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	446,20	80,00	105,50	237,50
Стоимость объекта, руб.		3 458 333	2 637 500	15 437 500
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		43 229	25 000	65 000
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		43 229	25 000	65 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		43 229	25 000	65 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		43 229	25 000	65 000
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		38 560	22 300	57 980
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		38 560	22 300	57 980
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом. 1300	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Алтан, 72	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 5	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 5
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		38 560	22 300	57 980
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	1 этаж
Корректировка		1,29	1,29	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 742	28 767	57 980
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,25	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 742	35 959	57 980
Расчетный коэффициент	1307,930945	1462,617603	1437,716014	1364,684914
Корректировка на различие в общей площади		-11%	-9%	-4%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		44 270	32 723	55 661
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		44 270	32 723	55 661
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			44 218	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			446,20	
<b>Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.</b>			<b>19 730 000</b>	

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 43. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 145,1 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	145,10	80,00	105,50	237,50
Стоимость объекта, руб.		3 458 333	2 637 500	15 437 500
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		43 229	25 000	65 000
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		43 229	25 000	65 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		43 229	25 000	65 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		43 229	25 000	65 000
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		38 560	22 300	57 980
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		38 560	22 300	57 980
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом. 1301	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Алтан, 72	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 5	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 5
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		38 560	22 300	57 980
Этаж расположения	Подвал	Цоколь	Цоколь	1 этаж
Корректировка		0,89	0,89	0,69
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		34 318	19 847	40 006
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,25	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		34 318	24 809	40 006
Расчетный коэффициент	1409,031916	1462,617603	1437,716014	1364,684914
Корректировка на различие в общей площади		-4%	-2%	3%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		32 945	24 313	41 206
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		32 945	24 313	41 206
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			32 821	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			145,10	
<b>Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.</b>			<b>4 762 000</b>	

## 5.7. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для здания

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

Для оценки здания методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка аналогичной недвижимости города Казани. Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Таблица 44. Характеристики Объектов-аналогов для здания

№ п/п	Адрес	Район города	Площадь здания, м <sup>2</sup>	Цена, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Площадь участка, кв.м	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Бутлерова, 25	Культурный и исторический центр	4300	395 000 000	329 166 667	2543,7	Семиэтажное здание с земельным участком.Локация и транспортная доступность: первая линия ул. Бутлерова (Вахитовский район Казани) - удобные подъездные пути из любой части города, в том числе со стороны аэропорта и ж/д вокзала. Рядом расположены остановки более 15 маршрутов общественного транспорта, станция метро Площадь Тукая в 5 минутах ходьбы. Окружение: зона развитой городской инфраструктуры и туристических маршрутов - исторический и деловой центр Казани. В непосредственной близости от объекта расположены ВУЗы, элитные жилые дома, объекты культурного досуга, гостиницы, рестораны, офисы, крупные торговые центрыТрафик: интенсивный пешеходный и автомобильный трафикВозможные варианты использования: Имеет поэтажную коридорную планировку, может быть использовано как под гостиницу (аппарт-отель), так и под бизнес-центр.Коммуникации: подведены.Отделка помещений: черновая.Площадь земельного участка: 2543,7 кв.м.Кадастровый номер земельного участка: 16:50:010623:11. Звоните, организуем просмотр в любое, удобное для Вас время!Собственник. Для агентов предусмотрено комиссионное вознаграждение!	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/198347086/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/198347086/</a>	76 550
2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Михаила Худякова, 15	Культурный и исторический центр	2178	219 000 000	182 500 000	1899	Новое двухэтажное кирпичное здание в историческом центре Казани. Локация и транспортная доступность: здание расположено на перекрестке улиц Габдуллы Тукая и Худякова. Удобные подъездные пути из любой части города, в том числе со стороны аэропорта и ж/д вокзала. Рядом расположены остановки общественного транспорта, в шаговой доступности станция метро Площадь Тукая.Окружение: зона развитой городской	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/198300830/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/198300830/</a>	83 792

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Район города	Площадь здания, м <sup>2</sup>	Цена, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Площадь участка, кв.м	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
							инфраструктуры и туристических маршрутов - исторический и деловой центр Казани. В непосредственной близости от объекта расположены ВУЗы, элитные жилые дома, объекты культурного досуга, офисы, крупные торговые центры. Район отличается развитая туристическая инфраструктура - в шаговой доступности расположены музеи, гостиницы, рестораны, парки, а также крупные центры притяжения: Старо-татарская слобода, театр Камала, озеро Кабан, пешеходные улицы Баумана и Петербургская, Казанский кремль и другие. Трафик: умеренный автомобильный и пешеходный трафик. Парковка: Возможно обустройство парковки для постояльцев и жильцов на прилегающем земельном участке. Возможные варианты использования: Здание имеет 2 полноценных этажа, плюс цокольный и мансардный. Все этажи имеют свободную open-space планировку. Здание может быть использовано как под гостиницу (аппарт-отель), так и под бизнес-центр. Отделка помещений: черновая. Площадь земельного участка: 1899 кв.м. Кад. номер: 16:50:011703:113. Преимущества: Архитектура здания стилизована под культурно-историческую среду местности, идеально вписывается в общий ансамбль. Острый угол, под которым построено здание, повторяет геометрию улиц, что тоже отсылает к старинным зданиям района.		
3	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Михаила Худякова, 12	Культурный и исторический центр	3970	397 000 000	330 833 333	3476	Современное кирпичное здание в историческом центре Казани. Здание имеет 4 полноценных этажа (в том числе цокольный и мансардный). Локация и транспортная доступность: здание расположено на перекрестке улиц Габдуллы Тукая и Худякова. Удобные подъездные пути из любой части города, в том числе со стороны аэропорта и ж/д вокзала. Рядом расположены остановки общественного транспорта, в шаговой доступности станция метро Площадь Тукая. Окружение: зона развитой городской инфраструктуры и туристических маршрутов - исторический и деловой центр Казани. В непосредственной близости от объекта расположены ВУЗы, элитные жилые дома, объекты	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/198362427/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/198362427/</a>	83 333



Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Район города	Площадь здания, м <sup>2</sup>	Цена, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Площадь участка, кв.м	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
							культурного досуга, офисы, крупные торговые центры. Район отличается развитая туристическая инфраструктура - в шаговой доступности расположены музеи, гостиницы, рестораны, парки, а также крупные центры притяжения: Старо-татарская слобода, театр Камала, озеро Кабан, пешеходные улицы Баумана и Петербургская, Казанский кремль и другие.Трафик: умеренный автомобильный и пешеходный трафик.Парковка: Возможно обустройство парковки для постояльцев и жильцов на прилегающем земельном участке.Возможные варианты использования: Здание имеет 2 полноценных этажа, плюс цокольный и мансардный. Все этажи имеют свободную open-space планировку. Здание может быть использовано как под гостиницу (аппарт-отель), так и под бизнес центр.Отделка помещений: черновая, необходима отделка фасада в соответствии с утвержденной концепцией.Площадь земельного участка: 3476 кв.м.Кад. номер: 16:50:011702:92, 16:50:011702:108		

### 5.7.1. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

#### Поправка на стоимость земельного участка

Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> земельного участка была рассчитана в данном Отчёте. Таким образом, средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> земельного участка для объектов-аналогов равна 5 333,33 рублей.

#### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Для расчетов применяются цены предложений по аналогичным объектам недвижимости. При использовании таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг». Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки (торг) – производилась на основании анкетирования профессиональных оценщиков на предмет скидки по различным объектам недвижимости.

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 45. Скидка на торг

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

Скидка на торг в данном случае принята 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

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в разных районах города Казани, в связи с этим требуется введение поправки на местоположение.

Объект оценки расположен в районе крупных автомагистралей города (V).

Объекты аналоги расположены в культурном и историческом центре (I), корректировка для данных аналогов равна 0,74.

Таблица 54

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
<b>Удельная цена</b>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,75

Таблица 56

цены		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,14	1,23	1,34	1,56	1,36
	II	0,88	1,00	1,08	1,17	1,37	1,19
	III	0,81	0,92	1,00	1,08	1,26	1,10
	IV	0,75	0,85	0,92	1,00	1,17	1,02
	V	0,64	0,73	0,79	0,86	1,00	0,87
	VI	0,74	0,84	0,91	0,98	1,15	1,00

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.

Корректировка на различие в общей площади

Поскольку выбранные объекты-аналоги отличаются по площади от объектов оценки, Исполнитель считает, что необходимо внести поправку на площадь объекта.

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<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> 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.

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

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

$C$  – относительная стоимость объекта, у.е./м<sup>2</sup>;

$P$  – общая площадь объекта, м<sup>2</sup>.

Корректировка на функциональное назначение

Данная корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты-аналоги являются отдельно стоящими зданиями торгового назначения.

Поправка на уровень отделки

Объект оценки здание с хорошей отделкой. Объекты-аналоги -здания без отделки, следовательно, вводим корректировку.

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 46. 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

Размер корректировки для всех аналогов составляет 1,25.

Расчеты справедливой (рыночной) стоимости оцениваемого здания в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж приведен в таблице ниже.

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 47. Расчет справедливой (рыночной) стоимости здания

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь строений, м <sup>2</sup>	365,70	4 300,00	2 178,00	3 970,00
Стоимость объекта, руб.		329 166 667	182 500 000	330 833 333
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>		2 544	1 899	3 476
<b>Стоимость земельного участка, руб./м<sup>2</sup></b>		<b>5 333,33</b>	<b>5 333,33</b>	<b>5 333,33</b>
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		13 567 992	10 127 994	18 538 655
Рыночная стоимость улучшений, руб.		315 598 675	172 372 006	312 294 678
Корректировка на уторговывание, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость		281 514 018	153 755 829	278 566 853
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		65 468	70 595	70 168
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		65 468,00	70 595,00	70 168,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		65 468,00	70 595,00	70 168,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		65 468,00	70 595,00	70 168,00
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		65 468,00	70 595,00	70 168,00
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Центральная, 18	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Бутлерова, 25	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Михаила Худякова, 15	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Михаила Худякова, 12
Район города	Районы вокруг крупных автомагистралей города	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр
Корректировка		0,74	0,74	0,74
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		48 446,32	52 240,30	51 924,32
Расчетный коэффициент	1325,836801	1104,026673	1165,245393	1111,213076
Корректировка на различие в общей площади		20%	14%	19%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		58 136	59 554	61 790
Функциональное назначение	Здание	Здание	Здание	Здание
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		58 136,00	59 554,00	61 790,00
Качество отделки	Среднее состояние	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Поправка на отделку		1,25	1,25	1,25
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		72 670,00	74 442,50	77 237,50
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			74 783,33	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			365,70	
<b>Рыночная стоимость улучшения, руб.</b>			<b>27 348 264</b>	

## 5.8. Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 02 июня 2022 г.:

Таблица 48. 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, этаж 1, назначение: нежилое, площадь 406,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	39 106 000	7 821 200	46 927 200
2	Земельный участок, общая площадь 1840 +/- 15,01 кв.м, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, ул.40 лет Октября, д.4, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090412:2	18 850 000	НДС не облагается	18 850 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины торговой площадью не более 400 кв.м., площадь 1 637 +/- 14 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:134	5 449 000	НДС не облагается	5 449 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объект торговли: магазин, общая площадь 1655 +/- 14 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, Проспект Победы, д. 220 В, кадастровый (условный) номер: 16:50:140212:1530	12 935 000	НДС не облагается	12 935 000
5	Помещения 1-этажа №№1-18, назначение: нежилое, площадь 372,10 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080210:909, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, пом. 1001	11 290 000	2 258 000	13 548 000
6	земельный участок, общей площадью 2 160 +/- 16,27 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080208:2; объекты расположены по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Авангардная, д. 171Б	18 520 000	НДС не облагается	18 520 000
7	помещения №№1-18, назначение: нежилое, общая площадь 406,70 кв.м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160203:3799, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 35	19 828 000	3 965 600	23 793 600
8	помещение №1000, назначение: нежилое, Кадастровый (или условный) номер 16:50:220526:599, общая площадь 55,7 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7, расположенное по адресу: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом. 1000	2 323 000	464 600	2 787 600
9	Право аренды земельного участка, общая площадь 834 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под благоустройство территории магазина, кадастровый № 16:50:000000:322, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. Салимжанова, д.16	12 239 000	2 447 800	14 686 800
10	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации объекта капитального строительства – здания одноэтажного магазина «Эдельвейс», общая площадь 389 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160306:4999	4 082 000	816 400	4 898 400

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 437 +/- 7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:688	915 000	НДС не облагается	915 000
12	Нежилое помещения, площадь 54,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова д.69А, пом.1. кадастровый номер: 16:06:030120:136	502 000	100 400	602 400
13	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 626,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69. пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1063	28 844 000	5 768 800	34 612 800
14	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 495,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1062	15 941 000	3 188 200	19 129 200
15	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 1466,20 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6513	65 302 000	13 060 400	78 362 400
16	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 623,80 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6512	20 573 000	4 114 600	24 687 600
17	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 485 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2552	18 738 000	3 747 600	22 485 600
18	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 391 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2551	10 603 000	2 120 600	12 723 600
19	Нежилое здание, площадь 365,7 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:2049	27 348 264	5 469 653	32 817 917
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м, площадь 1500 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:547	10 141 000	НДС не облагается	10 141 000
21	Нежилое помещение: общая площадь 446,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:530	19 730 000	3 946 000	23 676 000
22	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 145,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2 пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:529	4 762 000	952 400	5 714 400

## 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:

$$PC = Z_{в/з} \times (1 - I_{НАК}),$$
$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - U_{функц}) \times (1 - U_{э}), \text{ где:}$$

$PC$  – рыночная стоимость объекта недвижимости;

$Z_{в./з}$  – затраты на воспроизводство или замещение улучшений без учета износа;

$I_{физ}$  – физический износ;

$U_{функц}$  – функциональное устаревание;

$U_{э}$  –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<sup>2</sup> площади или на 1 м<sup>3</sup> 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<sup>2</sup> площади или на 1 м<sup>3</sup> 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 2014».

Расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) зданий без учета износа и устаревания с использованием сборников укрупненных показателей стоимости строительства «Общественные Здания 2014».

Представленная в справочнике информация предназначена 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 2014», информационно-методического центра КО-ИНВЕСТ, а также межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», №110.

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  $1 \text{ м}^2$ ,  $1 \text{ м}^3$  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  $P_{\text{спр}}$  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 на 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);
- г) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- д) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- е) 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 выбранного объекта-аналога приведено в таблице ниже.

Таблица 49. Описание здания-аналога

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Общая площадь аналога, м <sup>2</sup>	Строительный объем аналога, м <sup>3</sup>	Ед.изм.	Код объекта	Сборник	КС	1. Справочный показатель по объектам-аналогам
1	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д. 92, кадастровый номер: 16:24:150112:152	714,9	3305	300-400	1050-1400	м3	ruO3.08.000.0019	Общественные здания 2014	КС-3	14088

### **Внесение корректировок**

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

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

##### Поправка на различие в конструктивных элементах ( $C_o$ )

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:

$$C_o = C_c \frac{\phi_o}{\phi_c}, \text{ руб} / \text{м}^3 \text{ здания}$$

где:

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

$\phi_o$  и  $\phi_c$  – 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 ( $\Delta C_{ст}$ )

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

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

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 ( $\Delta C_h$ )

Поправка на различие в высоте этажа ( $\Delta C_h$ ) определяется по формуле:

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

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

$h_o$ ,  $h_a$  – 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 ( $\Delta C_{oc}$ )

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ ( $\Delta C_{oc}$ ) 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<sup>2</sup>).

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

Таблица 50. Коэффициенты для пересчета показателей затрат на фундаменты в зависимости от расчетного давления

Расчетное давление на основание, МПа (кгс/см <sup>2</sup> )	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 51. 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<sup>3</sup>) или площади ( $S$ , м<sup>2</sup>)

Поправка на разницу в объеме ( $V$ , м<sup>3</sup>) или площади ( $S$ , м<sup>2</sup>) между оцениваемым зданием ( $V_0$ ,  $S_0$  соответственно) и ближайшим параметром из справочника ( $V_{спр}$ ,  $S_{спр}$ ) определяется с помощью коэффициентов таблицы:



Таблица 52. Поправки на разницу в объеме и площади

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_o/V_{ср}$	$K_o$	$S_o/S_{ср}$	$K_o$
< 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 53. 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	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д. 92, кадастровый номер: 16:24:150112:152	3 305	1 050	3,15	м <sup>3</sup>	0,86

Регионально-климатическая поправка

Регионально-климатическая поправка определяется с помощью раздела 6.1 справочника «Общественные Здания 2014».

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

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

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

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

Таблица 54. Коэффициент, учитывающий сейсмичность

Сейсмичность в баллах	a
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 2014».

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

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

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

Этот коэффициент определяется:

$$K_{нз} = \frac{\Pi_o}{\Pi_{ср}}$$

где,

$P_o$  – 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 2014».

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

Учтенная в справочных показателях усредненная величина доначислений  $P_{ср}$ , 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 ( $K_{терр-эк}$ )

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 ( $K_{терр-эк}$ ) к стоимости строительства рекомендуется рассчитывать по формуле:

$$K_{терр-эк} = K_{рег-эк} \times K_{зон-эк}$$

где,

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

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

Коэффициент  $K_{рег-эк}$  определяется на основании регионально-экономических коэффициентов, представленных в разделе 8.2. справочников, определенных для КС. Величина коэффициента для Республики Татарстан равна для КС-3 равна 0,783.

Коэффициент  $K_{зон-эк}$  принимается равный 1,00.

Поправка на изменение цен после издания справочника

Стоимость строительства объекта-аналога в справочнике «Общественные Здания 2014» указана в ценах на 01.01.2014 г.

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

Таблица 55. Расчет поправки на изменение цен после издания справочника

Период	Расчетное значение
Январь 2014 года	105,390
Дата оценки	128,241
<b>Индекс Январь 2014 г. к дате оценки</b>	<b>1,217</b>

*Поправка по учету прибыли девелопера*

Так как оцениваемому зданию присуще 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 56. 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 сейсмичность	на региональное различие в уровне цен	на зональное различие в уровне цен	на величину прочих и непредвиденных затрат	на изменение цен после издания справочника	по учёту налога на добавленную стоимость	по учёту прибыли деvelopepa	
1	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д. 92, кадастровый номер: 16:24:150112:152	0,86	1	1	0,783	1	1	1,217	1	1	0,820

При оценке затратным подходом стоимость замещения определяется по формуле:

$$C_{B/3} = (C_{BA3} + S_{DC}) \times K \times N,$$

где:

$C_{B/3}$  – стоимость замещения здания без учета износа;

$C_{BA3}$  – справочный показатель стоимости на единицу измерения здания (01.01.2014 г.);

$S_{DC}$  – итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб. на 1 м<sup>3</sup> 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 57. 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	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д. 92, кадастровый номер: 16:24:150112:152	3 305,00	м3	14 088,00	0,00	0,820	11 552,16	38 179 889

## 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<sup>10</sup> и срока экономической жизни<sup>11</sup> 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:

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

ФИ – физический износ объекта, %;

ФИ<sub>i</sub> – физический износ i-ого конструктивного элемента, %;

d<sub>i</sub> – 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:

<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> 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.sdr.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 соотношении технического состояния объекта и величины физического износа дает следующая таблица.

*Таблица 58. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом<sup>12</sup>*

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 волосные 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 брусках. 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.

*Таблица 59. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом*

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)
1	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д. 92, кадастровый номер: 16:24:150112:152	14%

<sup>12</sup> Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

### **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 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 устранимым и неустрашимым.

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 неустрашимому 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.

Функциональное устаревание определено на уровне 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:

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - Y_{\text{функц}}) \times (1 - Y_{\text{э}}), \text{ где:}$$

$I_{\Sigma}$  - накопленный износ;

$I_{\text{физ}}$  - физический износ;

$Y_{\text{функц}}$  - функциональное устаревание;

$Y_{\text{э}}$  - экономическое (внешнее) устаревание.



Таблица 60 Расчет физического износа

№ п.п.	Наименование	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.	Физический износ (экспертный)	Функциональный износ	Экономический (внешний) износ	Совокупный износ
1	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д. 92, кадастровый номер: 16:24:150112:152	38 179 889	14%	0%	0%	14%

### 6.5. Выводы по применению затратного подхода

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

Таблица 61 Расчет справедливой (рыночной) стоимости без учета НДС

№ п.п.	Наименование	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.	Совокупный износ	Справедливая (рыночная стоимость), руб.	Справедливая (рыночная стоимость) округленно, руб.
1	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д. 92, кадастровый номер: 16:24:150112:152	38 179 889	14%	32 834 705	32 835 000

## 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:

- Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями от 21 декабря 2001 г., 21 марта 2002 г., 14 ноября 2002 г. и 10 января 2003 г.);
- Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20 мая 2015 г.
- МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».
- 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 пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой имущество, по состоянию на 02 июня 2022 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Помещение, этаж 1, назначение: нежилое, площадь 406,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартакoвская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	39 106 000	7 821 200	46 927 200
2	Земельный участок, общая площадь 1840 +/- 15,01 кв.м, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, ул.40 лет Октября, д.4, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090412:2	18 850 000	НДС не облагается	18 850 000
3	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:152	32 835 000	6 567 000	39 402 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины торговой площадью не более 400 кв.м., площадь 1 637 +/- 14 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:134	5 449 000	НДС не облагается	5 449 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объект торговли: магазин, общая площадь 1655 +/- 14 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, Проспект Победы, д. 220 В, кадастровый (условный) номер: 16:50:140212:1530	12 935 000	НДС не облагается	12 935 000
6	Помещения 1-этажа №№1-18, назначение: нежилое, площадь 372,10 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080210:909, адрес: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б, пом. 1001	11 290 000	2 258 000	13 548 000
7	земельный участок, общей площадью 2 160 +/- 16,27 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080208:2; объекты расположены по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Авангардная, д. 171Б	18 520 000	НДС не облагается	18 520 000
8	помещения №№1-18, назначение: нежилое, общая площадь 406,70 кв.м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160203:3799, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 35	19 828 000	3 965 600	23 793 600
9	помещение №1000, назначение: нежилое, Кадастровый (или условный) номер 16:50:220526:599, общая площадь 55,7 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7, расположенное по адресу: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом. 1000;	2 323 000	464 600	2 787 600
10	Право аренды земельного участка, общая площадь 834 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под благоустройство территории магазина, кадастровый № 16:50:000000:322, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Вахитовский район, ул. Салимжанова, д.16	12 239 000	2 447 800	14 686 800

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
11	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации объекта капитального строительства – здания одноэтажного магазина «Эдельвейс», общая площадь 389 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160306:4999	4 082 000	816 400	4 898 400
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 437 +/- 7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:688	915 000	НДС не облагается	915 000
13	Нежилое помещения, площадь 54,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова д.69А, пом.1. кадастровый номер: 16:06:030120:136	502 000	100 400	602 400
14	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 626,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69. пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1063	28 844 000	5 768 800	34 612 800
15	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 495,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1062	15 941 000	3 188 200	19 129 200
16	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 1466,20 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6513	65 302 000	13 060 400	78 362 400
17	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 623,80 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6512	20 573 000	4 114 600	24 687 600
18	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 485 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2552	18 738 000	3 747 600	22 485 600
19	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 391 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2551	10 603 000	2 120 600	12 723 600
20	Нежилое здание, площадь 365,7 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:2049	27 348 264	5 469 653	32 817 917
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м, площадь 1500 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:547	10 141 000	НДС не облагается	10 141 000
22	Нежилое помещение: общая площадь 446,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:530	19 730 000	3 946 000	23 676 000

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
23	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 145,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2 пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:529	4 762 000	952 400	5 714 400
	<b>ИТОГО</b>	<b>400 856 264</b>	<b>66 809 253</b>	<b>467 665 517</b>

**400 856 264 руб. (без НДС)**

**(Четыреста миллионов восемьсот пятьдесят шесть тысяч двести шестьдесят четыре) руб.**

или:

**467 665 517 руб. (с НДС)**

**(Четыреста шестьдесят семь миллионов шестьсот шестьдесят пять тысяч пятьсот семнадцать) руб.**

**Оценщик:**

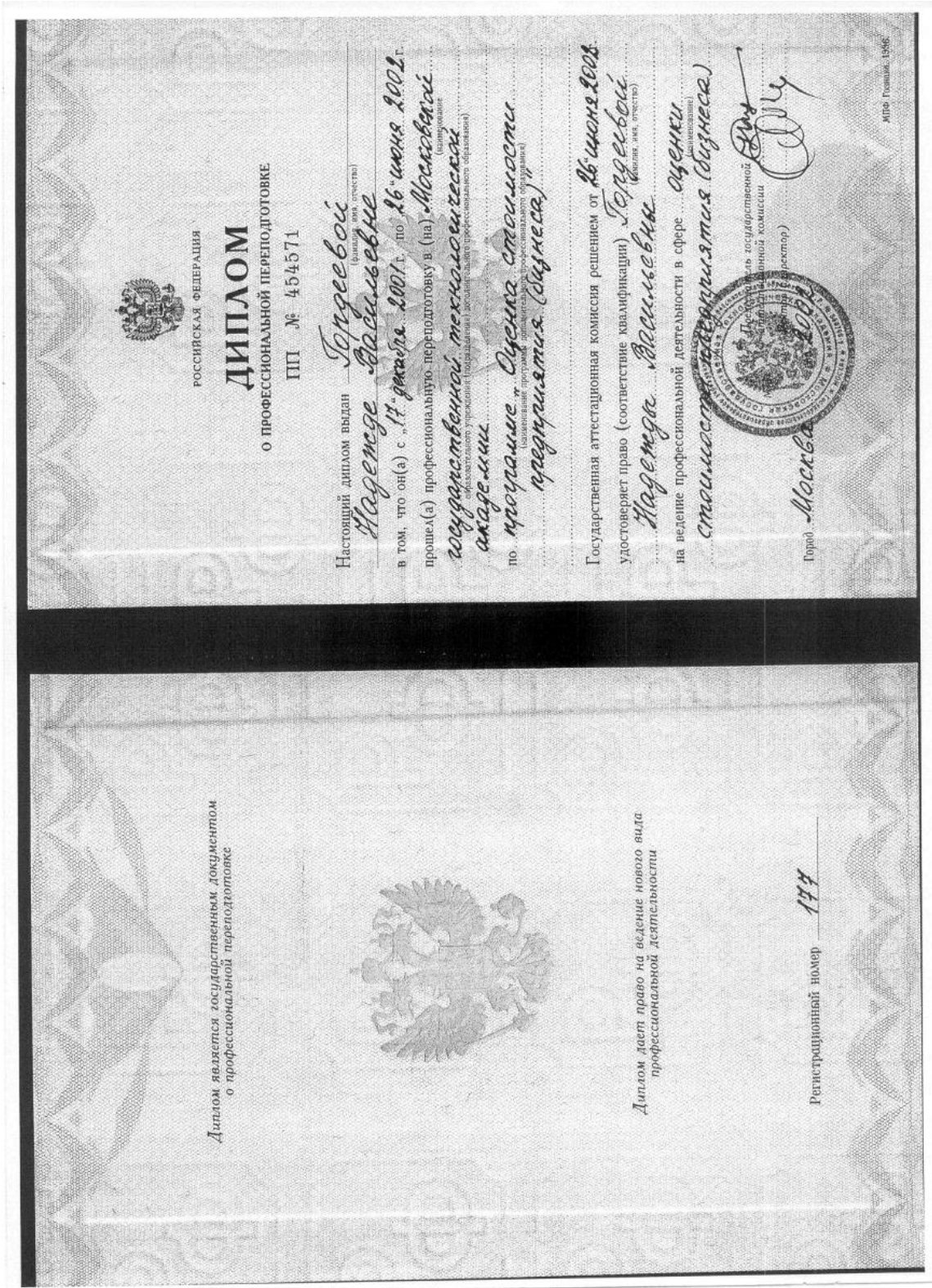



**Н. В. Гордеева**

02 июня 2022 г.

## 8. Приложения

### 8.1. Документы Оценщика





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Тордеевой Надежде Васильевне (Фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "01" марта 2008 г. по "15" апреля 2008 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) направлении государственного университета менеджмент и управления по программам: "Ученская деятельность" (наименование образовательного учреждения) (наименование программы дополнительного образования)

в объеме 204 часов (количество часов)

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

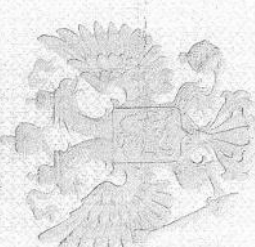
Наименование	Количество часов	Оценка
<u>1. Государственное управление</u>	<u>78</u>	
<u>2. Дисциплины по выбору</u>	<u>38</u>	
<u>Итого: <u>Курсовый проект</u></u>		<u>Отлично</u>

Прошел(а) стажировку в ООО "МЭМ" (наименование предприятия).

выполнил(а) КСМ (наименование темы)

(подпись) [Подпись] директор


Город Москва 2008 г.



Свидетельство является государственным документом  
о повышении квалификации

Регистрационный номер 2461

М.П. Госстан. 1996.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Тюльковой Надежде Михайловне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 14 апреля 2005 г. по 23 апреля 2005 г. повышил(а) свою квалификацию в (на) выполнении работ по монтажу, ремонту и обслуживанию электрооборудования и электротехнических устройств (в том числе) в соответствии с программой по программе "Безопасная работа" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 108 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Будничные занятия</u>	<u>72</u>	
<u>Экзамены по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговый письменный экзамен</u>	<u>4</u>	<u>Отлично</u>

Прошел(а) \_\_\_\_\_

Выполнил(а) \_\_\_\_\_ (наименование предприятия, организации)

Город Владимир, год 2005

Место (директор) \_\_\_\_\_  
 Секретарь \_\_\_\_\_

М.П. ГОУ ВПО ВОСТОК-СИБИРСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

Регистрационный номер 2436

М.П. ГОУ ВПО ВОСТОК-СИБИРСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

Свидетельство является государственным документом  
 о повышении квалификации







Ассоциация  
«Саморегулируемая организация оценщиков  
«ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ»  
101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1  
(495) 626-29-50, 8 (800) 200-29-50, www.srosouet.ru, mail@srosouet.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»

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. Лебедиский



ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ  
ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
№ 4991R/77650053221

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение Условий Договора страхования № 4991R/77650053221 (далее - Договор). Страхователь является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (далее - Ассоциация), являющейся членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (далее - Ассоциация), которая прилагается и является его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Гордеева Надежда Васильевна

Местонахождение: РТ, г. Казань, ул. Фучика, 86, кв.3

ИНН 165910803024

Лицо, риск ответственности которого застрахован:

Наименование: ИП Гордеева Надежда Васильевна

Местонахождение: РТ, г. Казань, ул. Фучика, 86, кв.3

ИНН 165910803024

Объект страхования: Имущественные интересы, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования федеральных стандартов оценочной деятельности и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;

в) риском возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение вреда которого застрахован (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей.

Оценочная деятельность: с учетом всех положений действующих федеральных стандартов и правил оценочной деятельности и Правил страхования, являющихся неотъемлемой частью Договора, при условии принятия арбитражного суда или приказом Страховщиком факта причинения ущерба, действия взыскания в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Сумма: Сумма также является возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с предъявлением требований (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей 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.

Страховая сумма: по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора: 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.

Лимиты ответственности: по каждому страховому случаю, произошедшему в течение срока действия Договора: 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей.

Территория страхования: Республика Татарстан.

Срок действия Договора страхования: 30 июня 2022 г.

Договор вступает в силу с 02.04.2022 г. и действует до 31.12.2022 г.

Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба объектам (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;

при условии, что:

- произошло неисполнение / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошедшее в течение срока действия указанного в настоящем Договоре;

- имеется нарушение причинно-следственной связи между действиями / бездействиями Страхователя и вредом, о возмещении которого производится претензия;

- требование о возмещении вреда (исключением) признанного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»

Гордеева Надежда Васильевна

Полно № 4991R/77650053221

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.

Гордеева Н.В.



Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности, оценщиком №4991R7760000044/21 (далее - Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования» профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и одобряет их.

**Страхователь:** Наименование: ООО «Финансово-аналитический центр «Эксперт»

Местонахождение: 420101, РТ, г. Казань, Ул. Хусайна Мавлютова, д.42, оф.5  
ИНН 1659140146

**Объект страхования:** Имущественные интересы, связанные:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора осуществления Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, иных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент проведения оценки; риском неисполнения обязательств оценщиком, членом которой является оценщик на момент проведения оценки; риском неисполнения обязательств оценщиком, членом которой является оценщик на момент проведения оценки; риском неисполнения обязательств оценщиком, членом которой является оценщик на момент проведения оценки; риском неисполнения обязательств оценщиком, членом которой является оценщик на момент проведения оценки.

**Страховой случай:** Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Полисом и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или районный Страховщиком факт применения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлением ему престоупа застрахованного лица о возмещении вреда, риск наступления которого застрахован, а также расходов Страхователя по исполнению обязательств перед выгодоприобретателями, предъявлению им исковых требований к Страхователю, направленных на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей

**Лимит 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.

**иные лимиты ответственности в отношении:**

**оценочная деятельность:** 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям  
**судебные расходы:** 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям

**Франшиза:** не установлена.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «05» августа 2021г. и действует до «04» августа 2022г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительные претензии или иски о возмещении, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

**АО «АльфаСтрахование»**

С/Директор

ООО «Финансово-аналитический центр «Эксперт»

И.В.Г.

Оценщик государственного реестра оценщиков

г. Казань, «05» августа 2021г.



**Страховщик**

г. Москва, ул. Шаболова, д.3А, стр.Б

тел./факс: (495) 935 0 999 1 e-mail: info@alfast.ru

Страхователь

Полис № 4991R7760000044/21

## 8.2. Объявления СМИ

**Участок 1,18 га (промназначения)**

120 000 000 ₽

1 016 949 ₽ за соту

Купить в рассрочку

8 958 747-68-24

Написать сообщение

RealInvest  
Агентство  
На Авто с мая 2012

Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Менеджер

№ 2264076026, 1033 (+2)

**Об участке**

Площадь: 118 сот

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, Залесная ул.  
р-н Кировский

**Описание**

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 обременений.

Дополнительная информация по запросу.

Звоните!

Показать карту

Показать фото

**Другие объявления компании**

**Выгодные условия для старта на маркетплейсах**

— Бесплатная онлайн-бухгалтерия  
— Осуществление расчетного счета — от 0 ₽  
— Выход до 500 000 ₽ на свою дебетовую карту бесплатно

**Журнальный столик Берже-1**

12 543 ₽

**Доступ на биржи РФ и США на особых условиях**

Работаем с 1994 года, офисы в 85 городах РФ

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Участки** 16:50:300302:7339

**Земельный участок 16:50:300302:7339**  
Республика Татарстан, Республика Татарстан, МО "Казань", Ижевский район, Ижевский район

**Объекты торговли (торговые центры, торговые-развлекательные центры (универсамы))**  
План ЗУ - План КС - Создать участок ИС

**Информация**

Тип: Объект недвижимости  
Вид: Земельный участок  
Квартальный номер: 16:50:300302:7339  
Квартальный квартал: 16:50:300302  
Адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, МО "Казань", г Казань, ул. Залесная  
Средняя стоимость: 11 817 кв. м  
Статус: Учтенный  
Категория земель: Земли населенных пунктов  
Назначение использования: Для размещения объектов торговли  
По документам: Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (универсамы))  
Форма собственности: Частная собственность  
Адресный объект: 100 808 463,6 руб.  
Дата окончания: 22.07.2021  
Дата регистрации: -  
Дата вступления в силу: 22.07.2021  
Дата прекращения: 22.07.2021

**Участок 31 сот. (промназначения)**

Добавить в избранное | Добавить заметку | 13 мая в 22:48

**21 999 000 Р**  
799 545 Р за сотку  
Купить в расрочку  
Подробнее

8 958 720-79-56

Написать сообщение  
Отвечает около часа

"Новостройки Казани"  
Агентство  
На Avito с мая 2013  
Рейтинг проверены

Подписаться на продавца

Контактный номер:  
Азия  
№ 2066627373 | 2538 (+1)

**Об участке**  
Площадь: 31 сот

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, ул. Урицкого  
Кремлевская, 3 км | Козья Слобода, 3,2 км

**Описание**

Кредит наличными на выгодных условиях  
9,9% годовых  
с услугой «ГАРАНТИРОВАННАЯ СТАВКА»

Крутые столы на металлокаркасе и мебель для офиса

16-31 мая Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры"

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The screenshot shows a real estate listing on the Avito.ru website. The main listing is for a plot of land (Участок) with an area of 31 сот. The price is 21 999 000 Р. The location is in the Republic of Tatarstan, Kazan, near the Kremlevskaya and Kosya Sloboda areas. The listing includes a description of an investment project, contact information (phone number 8 958 720-79-56), and a 'Написать сообщение' button. There are also three smaller listings for other plots of land with prices ranging from 1 485 000 Р to 3 000 000 Р. A banner for 'Библионочь в Лабиринте' is visible on the right side of the page.

The screenshot shows a real estate listing on the Циан.ru website. The main listing is for a commercial plot of land (Коммерческая земля) with an area of 6,12 сот. The price is 6 220 000 Р. The location is in the Republic of Tatarstan, Kazan, near the Admiralteyskaya Sloboda area. The listing includes a map, a 'В избранное' button, and a 'Написать сообщение' button. There are also three smaller listings for other plots of land with prices ranging from 1 485 000 Р to 3 000 000 Р. A banner for 'Дешеддер для домашних питомцев Xiaomi Pawby Туре...' is visible on the right side of the page.

Отчет №ПДФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The image shows a screenshot of a real estate website. The top part displays a listing for a 6.12-hectare industrial land plot. The price is 6,220,000 RUB, with a price per hectare of 1,016,340 RUB. A contact number is provided: +7 903 342-03-19. The listing includes details about the plot's location, ownership, and nearby infrastructure. Below the listing, there is a prompt to log in or register for more information. The bottom part of the screenshot shows a cadastral map of the land plot, with a sidebar containing detailed information about the plot, including its address, area, and ownership details.

**6.12 сот. Земли промышленности**  
Площадь Категория

Продается земельный участок 6.12 сот.  
Земля в собственности.  
Есть недостроенное здание.  
Удобные подъездные пути.  
Хорошее месторасположение.  
Все документы готовы.  
Дополнительная информация по телефону.  
Кадастровый номер 16:50:280101:1042

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
[Позвонить](#)

**Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**  
[Войти](#)

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

Татарстан респ., Казань, р/н Кировский, Адмиралтейская Слобода микрорайон

Пожение рядом Инфраструктура Планировка

6 220 000 Р  
1 016 340 Р за сот  
**+7 903 342-03-19**

СМС и сообщения в мессенджерах доставляемы не будут. Звоните в объявленном/номер-электронной почты.

Пожалуйста, напишите, что вышло это объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 58331278

**Дешеддер для домашних питомцев Xiaomi Pawbby Туре...**  
Решение для владельцев питомцев Xiaomi Pawbby Туре Anti-Hair CatBee Comb.  
[Узнать больше](#)

**Виллы Club Privé от Rixos для отдыха в Арабских Эмиратах**  
Премиум-класс  
[view.com](#)

**Марокканский Хамам и SPA в Казани**

Участки 16:50:280101:1042

**Земельный участок 16:50:280101:1042**  
Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань, Кировский район, ул. Адмиралтейская  
под размещение производственных зданий и сооружений  
План ЗУ → План КК → Создать участок ИС →

**Информация** Услуги

Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	16:50:280101:1042
Кадастровый квартал	16:50:280101
Адрес	Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань, Кировский район, ул. Адмиралтейская
Площадь участка	612 кв. м
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	под размещение производственных зданий и сооружений
Форма собственности	Частная собственность
Кадастровая стоимость	3 042 551,88 руб.
дата определения	04.12.2019
дата утверждения	-
дата внесения сведений	04.12.2019
дата применения	04.12.2019

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы Квартет

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Казани > Приволжский > Половка > Учительская улица

24 мая, 13:32 > -49 просмотров, 0 за сегодня

### Коммерческая земля, 151 сот.

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский мкр. Половка, Учительская ул., 2А На карте

105 000 000 ₽  
693 365 ₽ за сот.  
Создать закомментированную сделку

УСН  
+7 905 026-78-35

СМС и сообщения в мессенджерах доставляться не будут. Звоните в объявлении по номеру: 8 (800) 100-00-00

Помогите, пожалуйста, указать, что вы нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после сделки.

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
КВАРТЕТ  
Документы проверены

Реклама  
Готовые офисы от Workki  
Офисы с мебелью на 1000 чел.

Реклама  
Дешеддер для домашних питомцев Xiaomi Rawby Type...  
Дешеддер для домашних питомцев Xiaomi Rawby Type.

151.0 сот. Земли промышленности  
Площадь Категория

Продается земельный участок промназначения на улице Учительская, 2а. Всего 250 метров от Большого казанского кольца. Земельный участок 15 075 м2, категория - земли населенных пунктов с разрешенным использованием производственная деятельность. На территории расположены объекты, которые в настоящее время приносят стабильный арендный поток в размере 700 000 рублей. Здания требуют реконструкции. Коммунальные: Водоснабжение скважина; Канализация централизованная городское; Отопление централизованное городское; Собственная трансформаторная подстанция, мощностью 315 кВт; Телефон, интернет. Строения на участке: Административный корпус с офисами (1 175 м2), производственные здания (116 м2, 144 м2, 51,5 м2, 170 м2, 546 м2, 564 м2, 69 м2, 649 м2), тепловой узел (103 м2), трансформаторная подстанция (35 м2) Преимущества объекта: 1. Участок ровной формы, 2. Оптимальная площадь - 1,5 га. 3. Удобные подъездные пути 4. Все документы оформлены. Звоните - отвечаю на все вопросы!

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

Позвонить

Войдите или зарегистрируйтесь



Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Участок 7,6 сот. (промназначения)**

3 000 000 ₽  
394 737 ₽ за сотку  
Купить в расрочку  
Подробнее

8 958 747-42-70

A - Development  
Агентство  
На Авито с ноября 2015  
Закончено 2025 объявлений  
Рейтинг проверены

139 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Кристина  
№ 2433560673 184 (+3)

**Об участке**  
Площадь: 7,6 сот.

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, Техническая ул., 10  
Аметьево, 3 км

**Описание**  
Земельный участок под нежилую застройку правильной прямоугольной формы, размеры 15х48м, общая площадь 755м2.  
Виды разрешенного использования по документам - для размещения объектов общественно-депозитного назначения.  
Все необходимые коммуникации рядом (ТП, теплоцентраль, водоснабжение и канализация).  
На участке расположен некапитальный быстровозводимый складской ангар 60х12.  
Участок в аренде до 2026; на участке по документам расположено капитальное нежилое здание (кирпичные стены без кровли), в настоящее время ведутся юридические работы по его оформлению для последующего выкупа участка. Возможно возникновение права приватизации участка и на основании строительства капитального здания в границах участка на существующем фундаменте посередине участка (этапы: проект, согласование, разрешение на строительство).  
Также получено заключение о возможности снижения кадастровой стоимости участка на 40-60% (до 2,9 млн руб).  
Возможные варианты использования:  
автосервис, автомойка, административно-офисное здание

**Звоните, все подробно расскажем!**

ав3700

BestMebelShop  
Мебель по вашим идеям!  
✓ Выбери цвет  
✓ Измени размер  
✓ Привезен через 3 дня

ИНВЕСТА  
Доступный 2\* инвест-отель в центре Петербурга от 4,7млн

Бесконечность в ваших руках  
Получите бесплатное обслуживание навсегда  
Оформите дебетовую карту Tinkoff Black до 30 июня

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы Квартет

Надежность в Казани > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Казани > Самосырово ж/массив > Сметовой > улица Школьная

3 мар, 19:21 37 просмотров, 0 за сегодня

### Коммерческая земля, 8,88 сот.

Татарстан респ., Казань, р-н Советский, Самосырово ж/массив, ул. Школьная, 276 На карте

В избранном

8,88 сот. **Земли промышленности**  
Площадь Категория

Первая линия. Можно увеличить до 21 сотки

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

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

7 000 000 ₽  
780 299 ₽ за сот.  
УСН  
+7 917 391-87-75

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Заменить в объявлении номер контактного номера

Пожалуйста, помните, что наша это объявление на ЦИАН и оставить отзыв после сделки

ID 52668517  
Еще 3 объекта

Дешеддер для домашних питомцев Xiaomi Rawby Type...  
Дешеддер для домашних питомцев Xiaomi Rawby Type.

Виллы Club Privé от Rixos для отдыха в Арабских Эмиратах  
Премиум-класс

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы Квартет

Надежность в Казани > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Казани > Тихорецкая ул. > Тихорецкая ул. > Индустриальная зона

24 мая, 10:36 150 просмотров, 0 за сегодня

### Коммерческая земля, 300 сот.

Татарстан респ., Казань, р-н Привольский, Тихорецкая ул., 2 На карте

В избранном

300,0 сот. **Земли промышленности**  
Площадь Категория

Продается земельный участок пром назначения на улице Тихорецкая, 2. Первая линия Большого казанского кольца. Земельный участок 29 272 кв.м., категория - земли населенных пунктов с разрешенным использованием производственная деятельность (код 6.0). На территории расположены объекты, которые в настоящее время приносят стабильный арендный поток. Здания требуют реконструкции. На территории имеется действующий железобетонный мост, 463 м. стальной пролет с шпаловым

210 000 000 ₽  
700 000 ₽ за сот.  
УСН  
+7 905 026-78-35

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Заменить в объявлении номер контактного номера

Пожалуйста, помните, что наша это объявление на ЦИАН и оставить отзыв после сделки

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **КВАРТЕТ**  
Документы проверены

Марокканский Хамам и SPA в Казани

Паназиатский ресторан SAKURA в центре Казани!

Сухой корм для кошек Grandorf Sterilised  
Сухой корм для кошек Grandorf Sterilised

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

210 000 000 Р  
700 000 Р за сот  
Создать заповедник цены  
УСН  
+7 905 026-78-35  
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать свой номер? Показывать, скрывая, что наши это объявления на ЦИАН. И оставить отзыв после звонка.

**300,0 сот. Земли промышленности**  
Площадь Категория

Продается земельный участок промназначения на улице Тихоокецкая, 2. Первая линия Большого казанского кольца. Земельный участок 29 272 кв. м., категория - земли населенных пунктов с разрешенным использованием производственная деятельность (код 6.0). На территории расположены объекты, которые в настоящее время приносят стабильный арендный поток. Здания требуют реконструкции. На территории имеется действующий железнодорожный путь, 463 м, стрелочный перевод с необходимой документацией. Имеются рельсовые пути под коловой кран. Коммуникации:  
- Водоснабжение централизованное;  
- Канализация автономная;  
- Газ на границе участка;  
- Собственная трансформаторная подстанция, мощностью 100 кВт  
- Телефон, интернет.  
Преимущества объекта:  
1. Участок ровной формы;  
2. Оптимальная площадь - 3 га;  
3. Первая линия Большого казанского кольца;  
4. Наличие собственного железнодорожного пути.  
5. Все документы оформлены.  
Звоните - отвечаю на все вопросы!

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

Показать

Агентство Недвижимости КВАРТЕТ  
Документы проверены

Марокканский Хамам и SPA в Казани  
Звоните: +79050267835

Паназиатский ресторан SAKURA в центре Казани!

Участок 22,4 сот. (промназначения)

Сухой корм для кошек Grandorf Sterilised  
Сухой корм для кошек Grandorf Sterilised - уникальный, разработанный в Европе "Мазингер".

Участок 22,4 сот. (промназначения)  
Добавить в избранное Добавить заметку 28 апреля в 10:10

49 000 000 Р  
2 187 500 Р за сот  
Купить в рассрочку  
Подробнее  
8 843 296-13-42  
Написать сообщение  
Позвонить сразу сейчас

Супермаркет Недвижимости  
Агентство  
На Авито с мая 2017  
Рейтинги проверены  
Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Собственник  
№ 2157191934 | 1742 (+1)

**Об участке**  
Площадь: 22,4 сот.

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул.  
• Площадь Тукая, 2 км • Кремлевская, 2,4 км  
• Суковная слобода, 2,8 км

Показать карту

IRBIS  
I shall go to the Irbis\*  
-2 руб/л на бензин от 25 л  
\*Я отправляюсь на IRBIS

Купить ZAMМечательный стол на металлокаркасе

BestMebelShop  
Мебель по вашим идеям!  
Выбери цвет

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Об участке**  
Площадь: 22,4 сот

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, Подлужная ул.  
● Площадь Тукая, 2 км ● Кремлевская, 2,4 км  
● Суиконная слобода, 2,8 км

**Описание**  
Предлагаем к приобретению земельный участок на первой линии улицы Подлужная, в центре г. Казани. Участок находится на берегу реки Казанки, недалеко от благоустроенной набережной и эстрады-парка "Эрама", в непосредственной близости к элитной жилой застройке.

Территориальная зона, согласно правил землепользования и застройки г. Казани - Ц (зона смешанной застройки города), позволяющей строительство многоквартирных жилых домов, административно-деловых застроек.

Общая площадь земельного участка - 2 237 м<sup>2</sup>  
Кадастровый номер: 16:50 010703:73, 16:50 010703:374

49 000 000 Р  
2 187 500 Р за соту  
Купить в расрочку  
Подробнее

8 843 296-13-42

Написать сообщение  
Открыть чат

Показать карту

Супермаркет Недвижимости  
Агентство  
На Авито с мая 2017  
Реализовано проверено

Подписаться на продавца

Выставлено: ижд.  
Собственник

№ 2157191934, (1742 (+1))

Покалываться

Другие объявления компании

Купите ZAMМечательный стол на металлокаркасе

BestMebeLShop  
Мебель по вашим идеям!  
✓ Выбери цвет  
✓ Измени размер  
✓ Привезем через 3 дня

Подробнее

**Участок 4 сот. (промназначения)**  
Добавить в избранное  
Добавить заметку 11 мая в 12:52

7 200 000 Р  
1 800 000 Р за соту  
Купить в расрочку  
Подробнее

8 958 722-41-18

Написать сообщение

Пользователь  
Частное лицо  
Экспертный вклад -28 м. СС

Подписаться на продавца

№ 2363326271, (378 (+1))

Об участке  
Площадь: 4 сот

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, ул. Габдуллы Тукая, 91  
● Площадь Тукая, 1,4 км ● Суиконная слобода, 1,5 км  
● Кремлевская, 2,5 км

**Описание**  
Удачное расположение!

13% ПО НАКОПИТЕЛЬНОМУ СЧЕТУ  
Ваши сбережения в надежных банках  
РОСБАНК

Журнальный столик  
Верже-1

БИБЛИОНОЧЬ В ЛАБИРИНТЕ  
10-31 мая  
СКИДКИ до 90%

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**7 200 000 Р**  
1 800 000 Р за соту  
Купить в расрочку  
Городские

8 958 722-41-18

Написать сообщение

Пользователь  
Частное лицо  
Экологический вклад +28 кг СО<sub>2</sub>

Подписаться на продавца

№ 2363326271, 376 (+1)

**Об участке**  
Площадь: 4 сот

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, ул. Габдуллы Тукая, 91  
Площадь Тукая, 1,4 км  
Сулеймановская, 1,5 км  
Кремлевская, 2,3 км

**Описание**  
Удачное расположение!  
Участок расположен вдоль оживленной дороги, рядом остановки общественного транспорта. Кадастровый номер: 16.50.011722.12, пл. 389 кв м  
Виды разрешенного использования: объекты торговли, общественное питание, бытовое обслуживание, хранение автотранспорта.  
Рядом находится Букиевская мечеть, офисы, жилые дома.  
Участок расположен перед ДК Меховщиков.

**Похожие объявления**

Участок	Площадь	Цена
Участок 6 сот (проемываемый)	6 сот	13 900 000 Р
Участок 7,5 сот (проемываемый)	7,5 сот	21 000 000 Р
Участок 7,2 сот (проемываемый)	7,2 сот	8 900 000 Р

**Земельный участок 16.50.011722.12**  
Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Г. Тукая, участок 91  
Объекты торговли [торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)]; общественное питание; бытовое обслуживание; хранение автотранспорта

Информация	Услуги
Тип	Объект недвижимости
Вид	Земельный участок
Кадастровый номер	16.50.011722.12
Кадастровый квартал	16.50.011722
Адрес	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Г. Тукая, участок 91
Площадь участка	389 кв. м
Статус	Раннее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Объекты торговли [торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)]; общественное питание; бытовое обслуживание; хранение автотранспорта
Форма собственности	-
Кадастровая стоимость	5 242 199,01 руб.
дата определения	18.03.2021
дата утверждения	-
дата внесения сведений	18.03.2021
дата применения	18.03.2021

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Участок 6 сот. (промназначения)**

13 900 000 Р

2 316 667 Р за соту

8 958 746-61-37

Написать сообщение

Супермаркет Недвижимости  
Агентство  
На Avito с мая 2017

Подписаться на продавца

Бизнесное имя:  
Менеджер

№ 2349212140, 405

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Вахитовский район, ул. Калинина, 32

- Суконная слобода, 600 м
- Площадь Тукая, 1,5 км
- Аметьево, 2,3 км

Показать карту

3-к квартира 87 м², Ягодинская

ЖИНОПОИСК уже в подписке

НОВАЯ ВОЛНА ПЛАНЕТА

Покажитесь

Другие объявления компании

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Казань, Надежность - Земельные участки, Купить, Поселенный (ИЖС)

### Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Добавить заметку | 14 мая в 08:56

**5 300 000 Р**  
530 000 Р за сотку  
Купить в распродажу  
Подробнее

8 958 723-61-86

АН рио ДОМ  
Агентство  
На Авито с мая 2015  
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контакты продавца:  
Анастасия Викторовна  
№ 2387862611, (1121) (+1)

АН рио ДОМ  
Полный спектр услуг по покупке, продаже и прочих операций с недвижимостью

- Участок 26,3 сот. (ИЖС) 1 350 000 Р
- 3+ квартира, 54,2 м², 3/5 эт. 6 500 000 Р
- Участок 3,3 сот. (СНТ, ДНП) 1 100 000 Р

54 объявлений агентства

РОСБАНК | Надежность  
**13%**  
НАКОПИТЕЛЬНЫЙ СЧЕТ  
В НАДЕЖНОМ БАНКЕ  
С премиальным обслуживанием  
ТБД РОСБАНК, Россия, Аншань № 272

Фосфоглицин в капсулах для печени.

16-31 мая  
**БИБЛИОНОЧЬ  
В ЛАБИРИНТЕ**  
СКИДКИ

Казань, Надежность - Земельные участки, Купить, Поселенный (ИЖС)

### Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Добавить заметку | 14 мая в 08:56

**5 300 000 Р**  
530 000 Р за сотку  
Купить в распродажу  
Подробнее

8 958 723-61-86

АН рио ДОМ  
Агентство  
На Авито с мая 2015  
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контакты продавца:  
Анастасия Викторовна  
№ 2387862611, (1121) (+1)

АН рио ДОМ  
Полный спектр услуг по покупке, продаже и прочих операций с недвижимостью

- Участок 26,3 сот. (ИЖС) 1 350 000 Р
- 3+ квартира, 54,2 м², 3/5 эт. 6 500 000 Р
- Участок 3,3 сот. (СНТ, ДНП) 1 100 000 Р

54 объявления агентства

РОСБАНК | Надежность  
**13%**  
НАКОПИТЕЛЬНЫЙ СЧЕТ  
В НАДЕЖНОМ БАНКЕ  
С премиальным обслуживанием  
ТБД РОСБАНК, Россия, Аншань № 272

Фосфоглицин в капсулах для печени.

16-31 мая  
**БИБЛИОНОЧЬ  
В ЛАБИРИНТЕ**  
СКИДКИ  
до 90%

**Об участке**  
Площадь: 10 сот.

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, жилой массив Салмачи, Центральная ул.  
Дубравная, 3,1 км

**Описание**  
Предлагаем вашему вниманию замечательный **земельный участок в черте города 10 соток**, ровной прямоугольной формы, без уклонов, в экологически чистом Приволжском районе города, в **пос. Салмачи**.  
Вокруг имеется буквально всё для счастливой, семейной жизни: детские сады, школы, останки в шаговой доступности.  
**Звоните, покажем в любое время!**  
**Агентство недвижимости «рио.ДОМ»** гарантирует **БЕСПЛАТНОЕ** сопровождение при покупке этого объекта:  
• Всесторонняя правовая юридическая экспертиза документов;  
• Бесплатное одобрение ипотеки – по льготной ставке от 5% годовых;  
• Мы - партнеры более 30 банков, рассмотрение заявки от 1 часа;  
• Помощь в оформлении ипотечного кредита без первоначального взноса.

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Казань Недвижимость Земельные участки Купля Писовский (ИЖС)

### Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Добавить заветку 15 мая в 07:43

**5 200 000 Р**  
520 000 Р за соту или [предложить свою цену](#)  
Купить в расрочку  
Подробнее

8 919 630-50-92

Написать сообщение

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

№ 2254735860 @ 820

Площадь: 10 сот

Республика Татарстан, Казань, Раздольный пер-р-н Приволжский

Показать карту

**Об участке**  
Площадь: 10 сот

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, Раздольный пер-р-н Приволжский

**Описание**  
Продается земельный участок с ленточным фундаментом на винтовых сваях (8,0x8,0 м) в пос. Салмачи, пер. Раздольный. Дополнительно установлено еще 4 сваи для фундамента под веранду (2x6 м). На участок завезено более 100 куб. м плодородной земли.  
Асфальтовая дорога практически до участка. Вся улица застроена, газ и электричество в шаговой доступности.  
Участок 10 сот правильной прямоугольной формы расположен в 800 метрах от улицы Центральная (поворот возле магазина Айк) на берегу реки Нокса. ГПЗУ в наличии, ограниченной на ИЖС строительство нет. Кадастровый номер можно посмотреть на прилагаемых фото - публичной кадастровой карте и аэроснимке.  
Участок зарегистрирован в Едином гос. реестре прав на недвижимость в апреле 2012 г.  
Ограничений (обременений) права собственности нет.

Показывать

**Похожие объявления**

Салмачи

УЧАСТОК НА ДЕРЕ

5 200 000 Р  
520 000 Р за соту или [предложить свою цену](#)  
Купить в расрочку  
Подробнее

8 919 630-50-92

Написать сообщение

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

№ 2254735860 @ 820

Дизайнерский интерьер — легко. Стильная мебель SKDE SIGN

Оторви и выбрось

Смотрите новинку в okko



Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Участок 5 сот. (ИЖС)**  
2 750 000 ₽  
550 000 ₽ за сотку  
Купить в расрочку  
Подробнее

8 843 296-14-85

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Бюро Правовых Услуг "Недвижимость и Закон"  
Агентство  
На Авито с ноября 2013  
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Недвижимость и Закон  
№ 2339401277, ☎ 1407 (+2)

Об участке  
Площадь: 5 сот.

Расположение  
Республика Татарстан, Казань, Атинская ул.  
• Дубравная, 3,2 км

Описание

16 мая в 15:32

18-31 мая  
**БИБЛИОНОЧЬ  
В ЛАБИРИНТЕ**  
СКИДКИ  
до 90%

Журнальный столик  
Верже-1  
12 543 ₽

НУЖЕВОЙ ПАЦИЕНТ

**Участок 9 сот. (ИЖС)**  
2 750 000 ₽  
550 000 ₽ за сотку  
Купить в расрочку  
Подробнее

8 843 296-14-85

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Бюро Правовых Услуг "Недвижимость и Закон"  
Агентство  
На Авито с ноября 2013  
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Недвижимость и Закон  
№ 2339401277, ☎ 1407 (+2)

Расположение  
Республика Татарстан, Казань, Атинская ул.  
• Дубравная, 3,2 км

Описание

В Приволжском районе в 10-ти минутах езды метро Проспекта победы в пос. Салмачи, продается отличный земельный участок, площадью 9 соток.

Все коммуникации проложены вдоль участка: газ свет, вода.

Отличное место под строительство коттеджа. Улица застроенная жилыми домами. Проложены хорошие подъездные пути.

В шаговой доступности находится автобусная остановка, магазин. Один собственник.

Все документы в порядке, без арестов и обременения. Выгодная альтернатива тем, кто ищет в поселке: Салмачи, Вишневка, Привольный, Плодотомник, Восточный, Алтан, Куюки, Вознесение (Вознесенское), Царицыно (Царицынский Бугор), Большие Клыки, Малые Клыки, Константиновка.

Юристами отдела продаж уже проведен аудит, участок проверен на красные линии, охранные зоны и обременения. Участок рекомендован к сделке.

Этот участок можно купить в ипотеку. У нас в офисе 23 банка-партнера, ипотечный брокер подберет Вам самую выгодную ипотечную программу и решит даже самую сложную ситуацию. Записывайтесь на просмотр участка по телефону в объявлении.

**ЗВОНКИ ПРИНИМАЮТСЯ ЕЖЕДНЕВНО ДО 21:00!!!**

Номер объекта: #2/750427/133

Уже в подходе | **ВИНОПОИСК**

НУЖЕВОЙ ПАЦИЕНТ

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Участок 15,7 сот. (ИЖС)**

3 350 000 ₽

213 376 ₽ за сотку или предложите свою цену

8 969 889-71-78

Написать сообщение

Пользователь: Частное лицо

№ 2453733991. 191 (+3)

**Об участке**

Площадь: 15.7 сот. Расстояние до центра города: 19 км

**Расположение**

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Центральная ул., 19

**Обписание**

Продается участок в селе Куюки, Пестречинский район, Республика Татарстан

Размер участка: 15,7 соток

Кадастровый номер: 16 33 140301 3425

Участок прямой, без перепадов высот, без деревьев и кустарников.

Газ и электричество, вдоль участка.

Размеры участка: 23х68 метров.

Выезд со стороны ул. Южная.

Подходит под индивидуального жилищного строительства

Продажа от собственника.

**Похожие объявления**

Восстановите силы в полной неволе - Флэттинг Казань

ЖИЗНЬ ПАЦИЕНТА

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Участок 15,7 сот. (ИЖС)**

Добавить в избранное | Добавить заметку | 26 мая в 11:36

**3 350 000 Р**  
213 376 Р за сотку или предложите свою цену  
Купить в расрочку | Подробнее

8 969 889-71-78

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

№ 2453733991 | 191 (+3)

**Об участке**  
Площадь: 15,7 сот. | Расстояние до центра города: 19 км

**Расположение**  
Республика Татарстан, Пестречинский р-н. Богородское сельское поселение, д. Куюки, Центральная ул., 19 | Показать карту

**Об участке**  
Площадь: 15,7 сот. | Расстояние до центра города: 19 км

**Расположение**  
Республика Татарстан, Пестречинский р-н. Богородское сельское поселение, д. Куюки, Центральная ул., 19 | Показать карту

**Описание**  
Продается участок в селе Куюки, Пестречинский район, Республика Татарстан.  
Размер участка: 15,7 соток  
Кадастровый номер: 16.03.14.0301.3425  
Участок прямой, без перепадов высот, без деревьев и кустарников.  
Газ и электричество, вдоль участка.  
Размеры участка: 23x68 метров.  
Въезд со стороны ул. Южная.  
Подходит под индивидуального жилищного строительства.  
Продажа от собственника.

Покалывайся

**Похожие объявления**

Строй-дача 115 руб  
**Бани из Кировского леса под ключ!**  
От фундамента до кровли за 10 дней, 10 лет гарантии на все работы и материал.

Узнать больше

Восстановите силы в полной невестомости - Флотинг Казань

Уже в подписке | **ЖИНОПОИСК**

**НУЖЕВОЙ ПАЦИЕНТ**

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

16.33.140301.3425

Кадастровый номер 16.33.140301.3425, адрес

Информация	Документы
Кад. номер	16.33.140301.3425
Кад. квартал	16.33.140301
Тип	Земельный участок
Статус	Раннее учтенный
Межевание	Проведено
Адрес	
Кад. стоимость	202,179.34 руб. <a href="#">заказать справку</a>
Площадь	1574 м2
Разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки
Арест, залог и т.д.	есть проблемы <a href="#">проверить</a>
По документам	Для индивидуального жилищного строительства
Категория земель	Земли населенных пунктов
Постановлен на учёт	11.03.2022
Обновление от	11.03.2022

[Посмотреть доступные документы >](#)

Участок 20 сот. (ИЖС)

3 500 000 Р

175 000 Р за сотку  
Купить в рассрочку  
Подробнее

8 958 745-70-97

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

Арт Хаус  
Агентство  
[Результаты проверки](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:  
Айрат

№ 2153504846, (8) 1481 (+2)

Об участке  
Площадь: 20 сот.      Расстояние до центра города: 20 км

Расположение  
Республика Татарстан, Пестрчинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куоки

Описание

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**3 500 000 Р**  
175 000 Р за сотку  
Купить в рассрочку  
Подробнее

8 958 745-70-97

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Art Хаус  
Агентство  
Рейтинги проверены

Подписаться на продажи

Контактное лицо:  
Айрат

№ 2153504846, @ 1481 (+2)

**Об участке**  
Площадь: 20 сот. Расстояние до центра города: 20 км

**Расположение**  
Республика Татарстан, Пестрчинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Кууки

**Описание**  
Продаем отличный участок в п. Кууках.  
20 соток земли. Участок расположен уже среди жилых коттеджей, имеет коммуникации вблизи участка  
категория земель: Земли населённых пунктов (ЛПХ)  
Кадастровый номер: 16.33.14.0303.240  
Замечательное решение для строительства загородного дома, вблизи города

Показывать

**Другие объявления компании**

Узнать больше

16.33.14.0303.240

Республика Татарстан - Пестрчинский район - 16331

Кадастровый номер 16.33.14.0303.240, адрес Республика Татарстан, Пестрчинский муниципальный район, д. Кууки, ул. Центральная

Информация	Документы
Кад. номер	16.33.14.0303.240
Кад. квартал	16.33.14.0303 Заявить выписку КТД
Тип	Земельный участок
Статус	Учтенный
Межевание	Проведено
Адрес	Республика Татарстан, Пестрчинский муниципальный район, д. Кууки, ул. Центральная
Почтовый индекс	422776
Кад. стоимость	256,820.00 руб. Заявить справку
Площадь	2000 м2
Владельцы	1 от 28.08.2020 узнать ФИО
Утв. стоимости	08.12.2015
Разрешенное использование	Для ведения личного подсобного хозяйства
Арест, залог и т.д.	есть проблемы проверить
По документам	Для ведения личного подсобного хозяйства
Категория земель	Земли населенных пунктов
Постановлен на учёт	22.06.2010

Озеро Петушковое

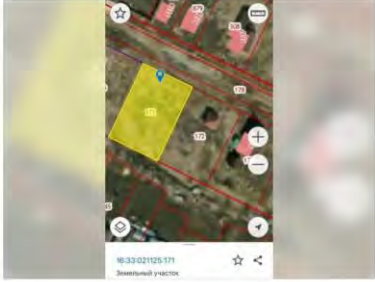
р. Кууковка

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Казань · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселеный (ИЖС)

### Участок 13,3 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное · Добавить зачетку · 16 мая в 13:15



3 100 000 ₽  
233 083 ₽ за сотку  
Купить в рассрочку  
Подробнее

8 958 745-36-21

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

№ 2387197290 · 📞 288 (+1)

**Об участке**  
Площадь: 13,3 сот. · Расстояние до центра города: 19 км

**Расположение**  
Республика Татарстан, Пестрчинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куоки, Полевая ул., 52 [Показать карту](#)

**Описание**

18-31 мая  
**БИБЛИОНОЧЬ В ЛАБИРИНТЕ**  
СКИДКИ до 90%

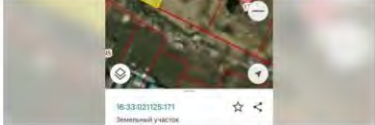
Оцените флотинг в Казани – восстановление в новостях

ЖИНОПОИСК уже в подходе

Казань · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселеный (ИЖС)

### Участок 13,3 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное · Добавить зачетку · 16 мая в 13:15



3 100 000 ₽  
233 083 ₽ за сотку  
Купить в рассрочку  
Подробнее

8 958 745-36-21

Пользователь  
Частное лицо

Подписаться на продавца

№ 2387197290 · 📞 288 (+1)

**Об участке**  
Площадь: 13,3 сот. · Расстояние до центра города: 19 км

**Расположение**  
Республика Татарстан, Пестрчинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куоки, Полевая ул., 52 [Показать карту](#)

**Описание**  
Отличный участок прямоугольной формы, установлен электросчетчик, ГАЗ и централизованная вода вдоль участка

[Пожалуйста](#)

**Пожие объявления**

- Участок 12 сот. (ИЖС) 3 800 000 ₽ Республика Татарстан
- Участок 15,7 сот. (ИЖС) 3 350 000 ₽ Республика Татарстан
- Участок 6 сот. (ИЖС) 1 500 000 ₽ Республика Татарстан

18-31 мая  
**БИБЛИОНОЧЬ В ЛАБИРИНТЕ**  
СКИДКИ до 90%

Оцените флотинг в Казани – восстановление в новостях

ЖИНОПОИСК уже в подходе

НУЖЕВ О ПАЦИЕНТ

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

16:33:02125:171

Кад. номер 16:33:02125:171  
Кад. квартал 16:33:02125  
Тип Земельный участок  
Статус Учтенный  
Межевание Проведено  
Адрес Пестрчинский р-н, с/п Богородское, д Куужи, ул Полевая, д 52  
Почтовый индекс 422776  
Кад. стоимость 171,170.53 руб.  
Уть. стоимости 08.12.2015  
Разрешенное использование Для ведения личного подсобного хозяйства  
По документам Для ведения личного подсобного хозяйства  
Категория земель Земли населенных пунктов  
Постановлен на учёт 02.08.2010  
Обновление от 06.09.2020

Посмотреть доступные документы >

ЦИАН

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы #Суварстрой

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа коммерческих участков в Казани > Советский > Азино-2

9 апр. 16:47 90 просмотров, 0 за сегодня

### Коммерческая земля, 25 сот.

Татарстан респ., Казань, р-н Советский, мкр. Азино-2, ул. Ноксинский Слукс

25.0 сот. Земли промышленности (можно изменить)

Продаю 2 земельных участка 25+25 соток. Основные виды разрешенного использования и объектов капитального строительства:

- Объекты торговли (торговые центры, торговые-развлекательные комплексы)
- Магазины
- Рынки
- Банковская и страховая деятельность
- Общественное питание
- Гостиничное обслуживание
- Служебные гаражи

25 000 000 Р

1,000 000 Р за сот.

+7 987 272-76-32

Построим дом из кирпича в Казани от 3 млн рублей

**Отчет №ПИФ-001/08-2022**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

**25.0 сот.** **Земли промышленности (можно изменить)**  
 Категория

Продать 2 земельных участка 25-25 соток. Основные виды разрешенного использования и объектов капитального строительства:

- Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные комплексы)
- Магазины
- Рынки
- Банковская и страховая деятельность
- Общественное питание
- Гостиничное обслуживание
- Служебные гаражи
- Заправка транспортных средств
- Автомобильные мойки
- Ремонт автомобилей
- Оборудованные площадки для занятий спортом
- Легкая промышленность
- Фармацевтическая промышленность
- Предоставление коммунальных услуг
- Сеть
- Внеуличный транспорт
- Водные объекты
- Улично-дорожная сеть
- Пищевая промышленность
- Склады
- Стоянки транспорта общего пользования
- Ритуальная деятельность
- Дома социального обслуживания
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- Стационарно-медицинское обслуживание
- Государственное управление
- Среднее и высшее профессиональное образование
- Проведение научных исследований
- Приюты для животных и т.д. список большой!

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

**25 000 000 Р**  
 1 000 000 Р за сот

**+7 987 272-76-32**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру телефонного номера.

Помогите, напишите что вы хотите это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 54943661

**Построим дом из кирпича в Казани от 3 млн рублей**  
 Тот-уникал РФ  
[Узнать больше](#)

**EXEED TXL - Расрочка 0%**  
 Мощный и бескомпромиссный. Прогрессивный комфорт и сверх-технологии. Увеличте пространство.

**Монтаж плоской кровли под ключ от 1 200 Р/м2 Казань и РТ**  
[казан.pobovlev.com/ru](#)

**Участок, 15 сот.**  
 Татарстан респ. Лaishevский район, Столбичье село, Подлужная ул. На карте

**2 500 000 Р**  
 166 667 Р/сот

**+7 917 863-20-22**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру телефонного номера.

Помогите, напишите что вы хотите это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**ЦИАН ИПОТЕКА**  
 Один запрос в 8 банков  
 10 минут на предварительное решение по ипотеке  
 Ставки от 12.2%

ID 53513674

**ЖК «Столбичье»**  
 Квартиры бизнес-класса в Ново-Савиномском районе. Ипотека 0.1% на весь срок! Ключи в мае 2022.  
 +7 (843) 207-25-65

Сайт: [www.pobovlev.com/ru](#)  
 Сделка: 0.1% от суммы сделки, НДС: 0.1% от суммы сделки от 08.07.2015. Итого: 0.2% от суммы сделки. Не в банк рубль, процент до 20 лет. Застройщик: ООО «Столбичье Строй». Прочтите договорные документы на сайте застройщика.

[Перейти на сайт](#)

**ЖК «Южный парк»**  
 1-к. квартиры с ремонтом за 5.2 млн руб.  
 Детский сад и школа во дворе. Ипотека 0.1% на весь срок от 0.1%.  
 +7 (843) 207-25-65

Сделка: 0.1% от суммы сделки от 08.07.2015. Итого: 0.2% от суммы сделки. Не в банк рубль, процент до 20 лет. Застройщик: ООО «Столбичье Строй». Прочтите договорные документы на сайте застройщика.

[Перейти на сайт](#)



Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The screenshot shows a real estate listing on a website. The main title is "15.0 сот. Индивидуальное жилищное строительство". The price is listed as 2 500 000 ₽. The listing includes a photo of a grassy field, a description of the plot (14.4 сотки, с. Столбище ул. Продольная), and contact information for a real estate agent. The right sidebar contains a mortgage calculator and other real estate listings.

**15.0 сот. Индивидуальное жилищное строительство**  
Площадь: 15 сот. Статус земли: Индивидуальное жилищное строительство

Продается участок 14.4 сотки в с. Столбище ул. Продольная. Газ, зал-во, централизованная вода вдоль участка. Правильной формы, подъездные пути хорошие. Документы готовы, продается целиком.

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

Помощь риелтора  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру  
[Оставить заявку](#)

**Общая информация**

Электричество	Газ	Водоснабжение
---------------	-----	---------------

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство  
Площадь участка: 15 сот.

Покоем рядом: Инфраструктура

**2 500 000 ₽**  
366.667 ₽/сот.  
[Следить за изменением цены](#)

**+7 917 863-20-22**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Заменить в объявлении номер контактного номера

Попытайтесь, скажите, что вышло это объявление не читали и оставьте отзыв после звонка

**ЦИАН. ИПОТЕКА**  
Один запрос в 8 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 12.2%**

ID: 53513674

**ЖК «Столбище»**  
Квартиры бизнес-класса в Ново-Савиновском районе. Ипотека 0.1% на весь срок! Ключи в мае 2022  
**+7 (843) 207-25-65**

**ЖК «Южный парк»**  
3 к. квартиры с ремонтом за 5.2 млн руб. Детский сад и школа по дороге. Ипотека 0.1% на весь срок-концда 6%.  
**+7 (843) 207-25-65**

The screenshot shows a real estate listing on a website. The main title is "Участок, 6 сот." in the "Столбище" settlement. The price is listed as 1 600 000 ₽. The listing includes a photo of a wooded area, a description of the plot (6 сотки, с. Столбище ул. Восточная), and contact information for a real estate agent. The right sidebar contains a mortgage calculator and other real estate listings.

**Участок, 6 сот.**  
Татарстан респ., Лаишевский район, Столбище село, Восточная ул. 10 На карте

Продаю участок 6 соток в с. Столбище на участке имеется собственный пруд. Цена за участок и проезд. Все документы готовы. Соседний участок тоже продается.

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

**1 600 000 ₽**  
266.667 ₽/сот.  
[Следить за изменением цены](#)

**+7 960 056-98-72**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Заменить в объявлении номер контактного номера

Попытайтесь, скажите, что вышло это объявление не читали и оставьте отзыв после звонка

**ЦИАН. ИПОТЕКА**  
Один запрос в 8 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
**Ставки от 12.2%**

ID: 17371307

**ЖК «Палатра»**  
Ипотека от 0.1% на весь срок. Скидка 6%. Ключи в июне 2022 года.  
**+7 (843) 207-25-65**

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

1 600 000 ₽  
266 667 ₽/сот

Следить за изменением цены

+7 960 056-98-72

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать контактный номер?

Понимаете, означает, что наша информация на Циан. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ЦИАН. ИПОТЕКА  
Один запрос в 8 Банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 12.2%

ID 17371307

Помощь риелтора  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру  
Оставить заявку

Общая информация

- Электричество
- Газ
- Водоснабжение

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство  
Площадь участка: 6 сот.

Пожение рядом: Инфраструктура

3 500 000 ₽  
350 000 ₽/сот

Следить за изменением цены

+7 987 272-39-53

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать контактный номер?

Понимаете, означает, что наша информация на Циан. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Ваш надежный риелтор и НЛБ  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
Алсу Абдулина

ЦИАН. ИПОТЕКА  
Один запрос в 8 Банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 12.2%

ЖК «Столбичай»  
Квартиры бизнес-класса в Ново-Семёновском районе. Ипотека 0.1% на весь срок! Ключи в июле 2022.  
+7 (843) 207-25-65

Субсидированная ставка 0.1% от ЦАО ИИРБ, макс. 193000 руб. 08.07.2015-15.07.2022, макс. сумма кредита - до 6 млн руб., ставка до 30 лет. Запрещено ООО с Иностранной страной. Препятствие для ипотеки на сайте Циан.ИИРБ

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The screenshot shows a real estate listing for a 10.0 сот. (1000 sqm) plot. The main title is "Индивидуальное жилищное строительство" (Individual residential construction). The price is listed as 3 500 000 Р. The listing includes a photo of the plot, a description of the location (Art. 53666107), and contact information for the agent, Алу Абдуллина. There are also advertisements for mortgage services and other real estate listings.

3 500 000 Р

350 000 руб/сот

+7 987 272-39-53

Индивидуальное жилищное строительство

10.0 сот.

Арт. 53666107 Продается земельный участок в Столбиче 10 соток Газ, эл.во, дорога рядом. ИЖС.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Помощь риелтора  
Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру

Общая информация

Статус участка: Индивидуальное жилищное строительство

Площадь участка: 10 сот.

The screenshot shows a real estate listing for a 80 m² apartment. The main title is "Свободное назначение, 80 м²". The price is listed as 4 150 000 Р. The listing includes a photo of the apartment interior, a description of the location (Татарстан респ., Казань, р-н Привольный мкр. Изумрудный город, ул. Алтан, 72), and contact information for the agent, Резеда АСК Недвижимость. There are also advertisements for mortgage services and other real estate listings.

4 150 000 Р

51 875 Р за м²

+7 917 395-49-72

Свободное назначение, 80 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Привольный мкр. Изумрудный город, ул. Алтан, 72

Продается 3-х комнатное помещение площадь 80 кв.м на -1 этаже по адресу Алтан, дом 72... можно перевести в жилую 3-х комнатную квартиру. В отличном состоянии. В помещении:

80 м²

-1 из 4

Свободно

Помещение

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

80 м²  
Площадь

-1 из 4  
Этаж

Свободно  
Помещение

Продается 3-х комнатное помещение площадью 80 кв.м на -1 этаже по адресу Алтан, дом 72. можно перевести в жилую 3-х комнатную квартиру. В отличном состоянии.

В помещении:  
Газовая колонка, индивидуальное отопление и горячая вода 2-х контурный котел.  
Интернет  
Электричество  
Натяжные потолки.  
Кухня  
Проведено водоснабжение  
Немецкие качественные обои, современные светильники.  
Доступ 24 часа  
Двери с магнитными замками  
Полы ламинат  
Приточно-вытяжная вентиляция сан. узел с душем  
Возле объекта имеется бесплатная парковка  
Общее количество машиномест 5 шт.  
Высота потолка 2.7 м.  
Помещение имеет общий вход.  
Также помещение подойдет под квартиру, офис, свободное назначения, учебный центр, фотостудию, пункт выдачи швейной мастерская.

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

4 150 000 Р  
51 87% за м²

+7 917 395-49-72

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

Помогите, скажите что вышло это объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
ASK Недвижимость  
Документы проверены

Риэлтор  
Резида АСК Недвижимость

Дизайнерский интерьер  
— ЛЕГКО, СТИЛЬНАЯ  
мебель SKDESIGN  
skdesign.ru  
Узнать больше

Собственный загородный объект Построй Эко Вунгало 5!  
hotpennyobda.com  
Узнать больше

Цена овощехранилища  
Под ключ

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Свободное назначение, 99 м²  
Татарстан респ., Казань, р-н Привольский мкр. Солнечный ул. Баки Урманче.  
6 На карте

В избранном

99 м²  
Площадь

1 из 22  
Этаж

Свободно  
Помещение

ОБЪЕКТ 126190 ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ПРЕДЛАГАЕТСЯ ПРОСТОРНЫЙ ОФИС С ГОТОВЫМ РЕМОНТОМ

Площадь 99 кв.м., цокольный этаж, с хорошим ремонтом, где вложено не мало средств, идеальное место под офис формата Коворкинг - место для общения и встреч. Пространство оборудовано всем необходимым для этого.

5 200 000 Р  
52 525% за м²  
Смотреть за уменьшенной ценой  
Включены НДС

+7 905 370-76-44  
+7 917 230-23-17

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

Помогите, скажите что вышло это объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
TATNED  
Документы проверены

РИЭЛТОР  
Равиль Галимзянов

АК «АТЛАС» в Крыму. Высокая доходность от инвестиций.  
ak-atlas.ru  
Узнать больше

Фабрика современной мебели SKDESIGN  
Дизайнерские диваны, стулья, кровати от производителя. 100% внимание на выбор. Ювелир!  
skdesign.ru  
Узнать больше

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

99 м²  
Площадь

1 из 22  
Этаж

Свободно  
Помещение

5 200 000 ₽  
52 526 ₽ за м²

+7 905 370-76-44  
+7 917 230-23-17

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать контактный номер?

Помогите, скажите, что вышло это объявление не ЦИАН и оставьте отзыв после визита

АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**TATNED**  
Документы проверены

АГЕНТОР  
Равиль Галимжанов

Помещение  
**АК «АТЛАС»**  
в Крыму. Высокая доходность от инвестиций.  
ak-atlas.ru  
Узнать больше

Реклама  
**Фабрика современной мебели SKDESIGN**  
Дизайнерские диваны, стулья, кровати от производителя. 165+ отзывов на выбор. Жмите!  
skdesign.ru  
Узнать больше

Реклама  
**Станок переработки**

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

Просматривайте условия сделки и всю историю просмотров

Срок до 15 лет

11,1%

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы Квартстрой

Недвижимость в Казань > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Казань > Привокзальный > Солнечный > метро Проспект Победы > улица Баки Урманче

4 мая, 12:34 > 25 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 237,5 м²  
в ЖК «Солнечный город», Дом 10, сдан в 3 кв. 2016  
Татарстан респ., Казань, р-н Привокзальный, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 5  
На кадастр

● Проспект Победы - 4 мин. на транспорте ● Дубравная - 4 мин. на транспорте

В избранное

18 525 000 ₽  
78 000 ₽ за м²

Следить за изменением цены

Включены НДС

+7 906 329-17-26

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Хотите в объявлении показать контактный номер?

Помогите, скажите, что вышло это объявление не ЦИАН и оставьте отзыв после визита

Написать сообщение

ID 71299500  
PRO  
Еще 19 объектов

Реклама  
**Быстровозводимое овощехранилище**  
галерея-ангаров рф  
Узнать больше

Реклама  
**Запустите прибыльный бизнес**

237,5 м²  
Площадь

1 из 23  
Этаж

Свободно  
Помещение

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

237,5 м<sup>2</sup> 1 из 23 Свободно  
Площадь Этажи Помещение

18 525 000 Р  
79 000 Р за м<sup>2</sup>

+7 906 329-17-26

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются через Вайт. Звоните в объявлении по номеру-франшизы номер.

Понейте, нажмите что вышло это объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ID 71299500  
Имя: Ева  
Еще 19 объектов

Быстровозводимое овощехранилище  
галерея-экзот.ру  
Узнать больше

Запустите прибыльный бизнес с франшизой Госзакупки!  
goszakupki.ru  
Узнать больше

Дизайнерский интерьер — легко. Стильная мебель SKDESIGN  
skdesign.ru

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- Проматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

Помещение для вашего бизнеса, S120.3 М<sup>2</sup> 25 000 Р за м<sup>2</sup> ~  
25 000 Р за м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Добавить заметку Вера в 14:22

8 958 724-97-10

ООО "Ал Барс Дом"  
Компания  
На Авто с декабря 2013  
Ревизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Офис продаж

№ 221386679, 2494 (+2)

ООО "Ал Барс Дом"  
Мы строим маленькие города внутри большого города Казани, учитывая все ваши потребности.

В продаже  
Многоквартирный дом по 1 этажу 12403.5 м<sup>2</sup>  
110 000 000 Р

Площадь земельного участка 0.175.5 м<sup>2</sup>  
13 923 360 Р за м<sup>2</sup>

Свободное помещение 110.94 м<sup>2</sup>  
17 195 700 Р

**О помещении**

Вход с улицы  
Отдельный вход, есть  
Общая площадь 120.3 м<sup>2</sup>  
Этаж: цокольный

Высота потолков: 2.6 м  
Отделка: без отделки  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

**Расположение**

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**25 000 Р за м<sup>2</sup>**  
25 000 Р за м<sup>2</sup>

8 958 724-97-10

**ООО "Ал Барс Дом"**  
Компания  
На Авто с декабря 2013  
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Офис продаж

№ 2213866675 | 2494 (12)

**О помещении**  
Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 120,3 м<sup>2</sup>  
Этаж: цокольный

Высота потолков: 2,6 м  
Отделка: без отделки  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, ул. Баки Урманче, 9  
• Проспект Победы, 3 км • Дубравная, 3,1 км

**Описание**  
Помещение свободного назначения в ЖК "Солнечный город" - от застройщика.  
— цокольный этаж;  
— окна (в приемке);  
— в помещении проведены все основные коммуникации;  
— отделка черновой.  
Рядом лицей №35, несколько детских садов, магазин "Пятерочка". Высокая пешеходная проходимость.

**О здании**  
Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: жилой дом

Удаленность от дорог: первая линия  
Парковка: на улице

Показать карту

Показывать

**Другие объявления компании**

- В продаже помещение по 1 этажу 12480,5 м<sup>2</sup> 110 000 000 Р
- Продать нежилое помещение 5,175 в м<sup>2</sup> 13 823 360 Р за м<sup>2</sup>
- Свободное назначение, 110,94 м<sup>2</sup> 17 195 700 Р

**Свободного назначения, 105.5 м<sup>2</sup>**  
3 165 000 Р за м<sup>2</sup>  
30 000 Р за м<sup>2</sup>

8 843 290-24-68

Написать сообщение  
Отвечает в течение 2-х дней

**ООО "Ал Барс Дом"**  
Компания  
На Авто с декабря 2013  
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Офис продаж

№ 2404960013 | 349

**О помещении**  
Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 105,5 м<sup>2</sup>  
Этаж: цокольный

Высота потолков: 2,9 м  
Отделка: без отделки  
Отопление: нет  
Тип сделки: продажа

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, ул. Баки Урманче, 5

Добавить в избранное | Добавить закладку | 20 мая в 14:56

105,5 кв.м

**Описание**  
Мы строим маленькие города внутри большого города Казань, учитывая все ваши потребности.

- В продаже помещение по 1 этажу 12480,5 м<sup>2</sup> 110 000 000 Р
- Продать нежилое помещение 5,175 в м<sup>2</sup> 13 823 360 Р за м<sup>2</sup>
- Свободное назначение, 110,94 м<sup>2</sup> 17 195 700 Р

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**помещения**

Высота потолков: 2.9 м  
Отделка: без отделки  
Общая площадь: 108.5 м²  
Этаж: цокольный  
Тип сделки: продажа

**3 165 000 Р**  
30 000 Р за м²

8 843 290-24-68

Написать сообщение  
Отвечает в течение 24ч

ООО "Ан Барс Дом"  
Компания  
На Avito с декабря 2013  
Рейтинг проверен

Подписаться на продавца

Контакты (скрыт)  
Офис продаж

№ 240498013, 349

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, ул. Баки Урманче, 5  
• Проспект Победы, 2.7 км • Дубравная, 2.8 км

**Описание**  
В продаже помещение в ЖК Солнечный город!  
- 1 линия  
- своя индивидуальная входная группа  
- этаж цокольный  
- удобные подъездные пути

**О здании**  
Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: жилой дом  
удаленность от дороги: первая линия  
Парковка: на улице

Показать карту

**Другие объявления компании**

- В продаже помещения по 1-й линии 52403.5 м² 110 000 000 Р
- Продать нежилое помещение 5 175.8 м² 13 923 360 Р за м²
- Свободное назначение 119.94 м² 17 195 700 Р

**циан** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Сервисы #Квартстрой

Надежность в Казани • Коммерческая • Продажа помещений свободного назначения в Казани • Приволжский м-р: Дубравная • улица Аланлык

4 мар, 13:07 • 109 просмотров, 0 за сегодня

**Свободное назначение, 192,4 м²**  
Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, ул. Аланлык, 47 На карте  
• Дубравная - 3 мин. на транспорте • Проспект Победы - 4 мин. на транспорте

+7 987 060-48-27

СМС и сообщения в мессенджерах доставляются не сразу. Заспите в объявлении посылку: временный номер

Понадобится, указать, что вышло это объявление на Циан, и оставить отзыв после сделки

ID 210906

Реклама  
**Ангар овощехранилище**  
Под ключ  
галерея-ангаров.рф  
Узнать больше

Реклама  
Узнайте где вагон с GSM на нашем сайте. Открытая линия!  
19116.рф  
Смотреть

192,4 м² Площадь  
6 из 6 Этаж  
Свободно Помещение

Продается помещение свободного назначения по адресу: г.Казань, ул.Аланлык, д47, кв.10а, мансардный этаж. Площадь 192,4 м2, статус жилое помещение.



Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

192,4 м<sup>2</sup> Площадь  
6 из 6 Этаж  
Свободно Помещение

Продается помещение свободного назначения по адресу: г.Казань, ул.Алалык, д.47, кв.10а, мансардный этаж. Площадь 192,4 м<sup>2</sup>, статус жилое помещение. Идеально подойдет для размещения мастерской (архитектурная, художественная), также для IT-компаний. Один взрослый собственник. Чистовая отделка. Торг уместен! Рассмотрим варианты! Возможна сдача в аренду!!!

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

**Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации**

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте  
Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново  
Доступ к избранному с любого устройства  
Неограниченное добавление в избранное

Татарстан респ., Казань, р-н Привольный, ул. Алалык, 47  
Дубравная 3 мин. на транспорте • Проспект Победы 4 мин. на транспорте

5 640 000 Р  
29 314 Р за м<sup>2</sup>  
+7 987 060-48-27

СМС и сообщения в мессенджерах доставляемы не будут. Занять в объявлении номер-франчайзинг номер.

ID 210906

Ангар овощехранилище  
Под ключ  
галерея-ангаров рф  
Узнать больше

Узнайте где вагон с ГСМ на нашем сайте. Открытая линия!  
19115 га  
Смотреть

ДОМ ИЗ КИРПИЧА  
Кирпичные дома от 80м2 до 200м2  
Строим кирпичные дома в Казани за 3 месяца  
торгов рф  
Узнать больше

Продаю помещение свободного назначения 251м<sup>2</sup>

11 370 000 Р  
45 299 Р за м<sup>2</sup>

8 958 745-63-16

APP Татарстан  
Компания  
На Avito с марта 2020  
Реактивы проверены

Подписаться на продавца

Контакты продавца:  
APP Казань  
№ 2266334247, @ 389 (+1)

**О помещении**  
Общая площадь: 251 м<sup>2</sup>  
Этаж: подвальный  
Тип сделки: продажа

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**О помещении**  
Общая площадь: 251 м<sup>2</sup>  
Этаж: подвальный  
Тип сделки: продажа

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, ул. Челюскина, 6/9  
• Анастроительная, 600 м • Северный вокзал, 1.3 км  
• Яшьлек, 2.7 км

**Описание**  
**От собственника! Без комиссии!**  
Продаю помещение свободного назначения 251 м<sup>2</sup> с арендаторами на ул. Челюскина, д. 6/9

- подвал (190 м<sup>2</sup>) и 1 этаж (61.5 м<sup>2</sup>)
- 1 линия
- парковка
- рядом остановка общественного транспорта
- отдельная входная группа
- место под вывеску
- хороший ремонт
- хол, лог. вода
- свой санузел
- высота потолка 2.7 м
- кондиционер
- вытяжная вентиляция
- интернет
- пожарная сигнализация

Рядом улицы: Белинского, Лядова, Копылова

По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Андрей

**11 370 000 Р**   
8 958 745-63-16

АРР Татарстан  
Компания  
На Авто с марта 2020  
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
АРР Казань  
№ 2266334247, @ 388 (+1)

**нежилое помещение на 1 линии**  
Добавить в избранное | Добавить заметку | 21 мая в 16:09

**3 500 000 Р**   
8 958 745-04-13

Написать сообщение  
Отправить за несколько часов

Центр Недвижимости N1  
Компания  
На Авто с августа 2011  
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Альберт Билянов  
№ 2303863870, @ 1169

**О помещении**  
Вход: с улицы  
Общая площадь: 60 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1  
Отдел: офисная  
Тип сделки: продажа

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, ул. Дементьева, 3

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a commercial property. The main price is 3,500,000 RUB, with a secondary price of 58,333 RUB per square meter. The contact number is 8 958 745-04-13. The listing includes a gallery of photos, a 'Написать сообщение' button, and a 'Подписаться на продавца' button. The seller is identified as Альберт Бильданов, with a phone number 2303063070. The property details include: location in Kazan, Republic of Tatarstan; area of 60 sqm; and a description of a 5-story brick building with central heating and a metro station nearby.

The screenshot shows an Avito listing for a commercial property. The main price is 10,500,000 RUB, with a secondary price of 44,341 RUB per square meter. The contact number is 8 958 720-55-24. The listing includes a gallery of photos, a 'Написать сообщение' button, and a 'Подписаться на продавца' button. The seller is identified as Бюро Правовых Услуг 'Недвижимость и Закон', with a phone number 2083795889. The property details include: location near a metro station in Kazan; area of 236.8 sqm; and a description of a commercial building.

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, Социалистическая ул., 3  
• Авиастроительная, 200 м • Северный вокзал, 1,6 км  
• Рысьек, 3 км

**Описание**  
Продается коммерческая недвижимость свободного назначения в на ул. Социалистическая д. 3 в 100 м. от м. Авиастроительная.

**Характеристики:**  
— Общая площадь 236,6 м<sup>2</sup>  
— Первый этаж  
— Свободная парковка  
— Отдельная входная группа  
— Крутоспущенный доступ  
— Наличие коммуникаций

Ранее использовался как банкетный зал, имеется кухонная зона с оборудованием, которая входит в стоимость.  
Так же в общую площадь входит подвальная зона.

Помещение подходит под множество видов деятельности - торговля, офис, сфера обслуживания, спортивная деятельность (фитнес, йога, атлетика, единоборства), центры (учебный, развивающий, коррекционный, повышения квалификации, детский сад), автошкола и т.д. Рядом улицы: Копылова, Челюскина, Бельянского, Кошевого.

**ВНИМАНИЕ!** Оперативно организуем просмотр! Готовы к переговорам!

Номер объекта: #2/666254/133

**О здании**  
Тип здания: другой  
Парковка: на улице

**10 500 000 Р**  
44 341 Р за м<sup>2</sup>

8 958 720-55-24

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

Бюро Правовых Услуг "Недвижимость и Закон"  
Компания  
На Авито с ноября 2013  
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Недвижимость и Закон

№ 2083795889 | 1817 (+1)

**Торговая площадь, 125 м<sup>2</sup>**  
Татарстан респ., Казань, р-н Авиастроительный мкр. Караваев ул. Симонова, 2Б 1й этаж

3 990 000 Р  
31 920 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменением цены!  
УСН

+7 917 900-46-71

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!  
Ф. оформлению продавцом кредитный отчет

Пожалуйста, помните, что наша это объявление не ШАН. И оставьте отзыв после сделки

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ИМПЕРИЯ**  
Документы проверены

ИНВЕСТОР  
Евгений Матвеев

**ДОМ ИЗ КИРПИЧА**  
Продажа  
Кирпичные дома от 80м2 до 200м2  
Система кирпичных домов в Казани на 3 этажах  
ТОПОМ РФ

УЗНАТЬ СТОИМОСТЬ

Узнать больше

**Открой кофейню самообслуживания - доход от 480 000Р!**  
Решения  
Kofeys.ru

Узнать больше

125 м<sup>2</sup> Площадь  
-1 из 5 Этаж  
Свободно Помещение

Арт: 19594520  
Продается коммерческое помещение в нежилом фонде. Общая площадь 125 кв. м. Помещение расположено в 5 этажном здании. В доме прошел кап. ремонт ( Отопление, водоснабжение, канализация) заменена на современную. Отремонтирован фасад.) Требуется косметический ремонт. Центральное отопление. Электричество есть, напряжение сети 220 В. Общий вход с улицы. Республика Татарстан по адресу Симонова, в центре города в Авиастроительном районе г. Казань  
Рядом: Максимова, Луккина, Айдарова, Павлова, Ленинградская, ближайшее метро Авиастроительная.

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

125 м²  
Площадь

-1 из 5  
Этаж

Свободно  
Помещение

Арт: 15594520  
Продается коммерческое помещение в нежилом фонде. Общая площадь 125 кв.м. Помещение расположено в 5 этажном здании. В доме прошел кап. ремонт. (Отопление, водоснабжение, канализация заменена на современную. Отремонтирован фасад.) Требуется косметический ремонт. Центральное отопление. Электричество есть, напряжение сети 220 В. Общий вход с улицы. Республика Татарстан по адресу: Симонova, в центре города в Авиастроительном районе г. Казань.  
Рядом: Максимова, Лукина, Айдарова, Павлова, Ленинградская, ближайшее метро Авиастроительная.

3 990 000 ₽  
31 920 ₽ за м²

+7 917 900-46-71

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

Помните, сканите, что вышло это объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ИМПЕРИЯ**  
Документы проверены

ИНВЕТОР  
Евгений Матвеев

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

Сохраните фильтры в поиске и не вводите заново

Доступ к избранному с любого устройства

Неограниченное добавление в избранное

Татарстан респ., Казань, р-н Авиастроительный, мкр. Караваяво, ул. Симонova, 2Б

Свободное назначение, 78 м²  
Площадь

1 из 14  
Этаж

Свободно  
Помещение

8 300 000 ₽  
106 411 ₽ за м²

+7 905 316-34-19  
+7 917 860-07-15

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

Помните, сканите, что вышло это объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ReAgentstvo**  
Документы проверены

ИНВЕТОР  
Виктор ReAgentstvo

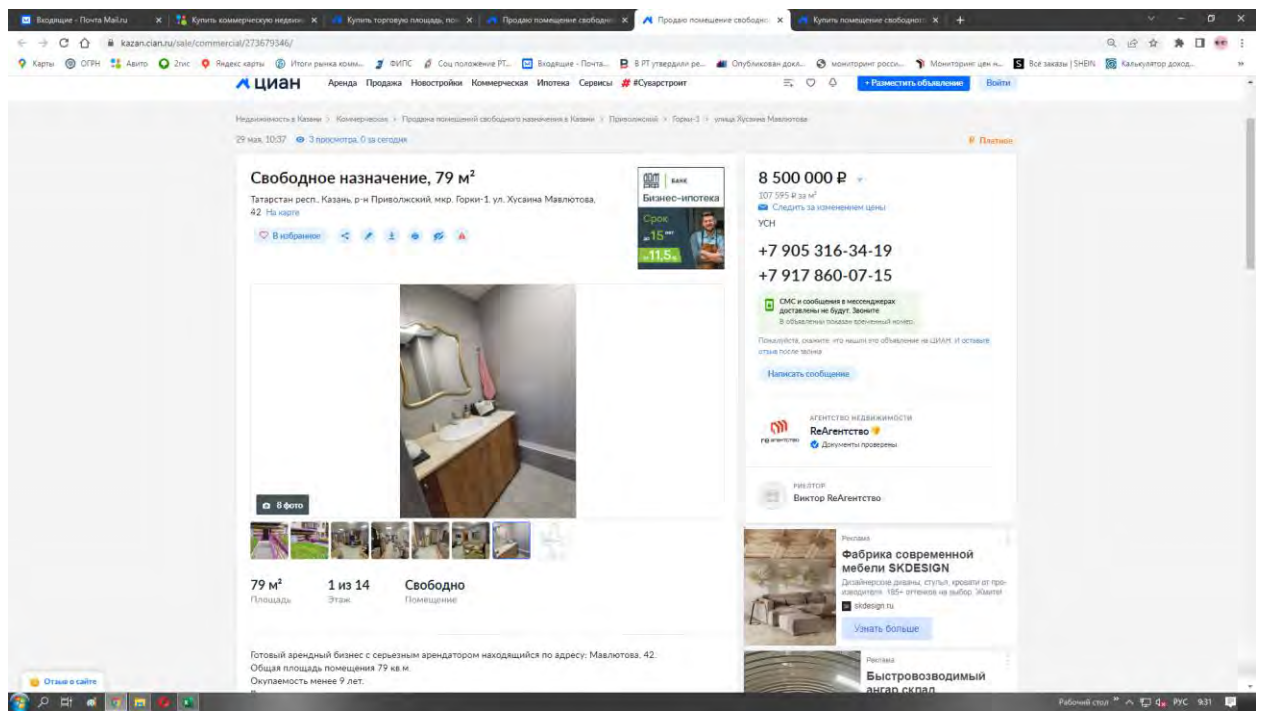
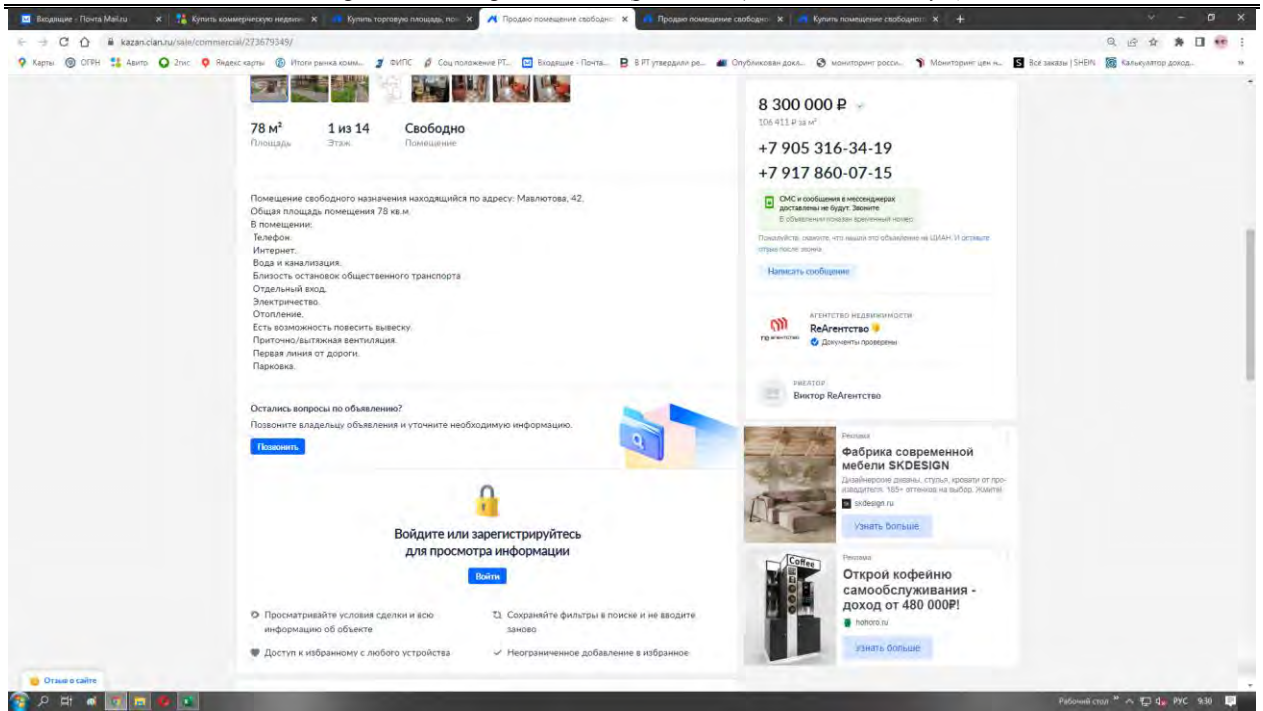
Фабрика современной мебели SKDESIGN  
Дизайнерские диваны, стулья, кровати от производителя. 145+ оттенков на выбор. 30лет!

Парковка

29 мая, 10:36

2 просмотра, 0 за неделю

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Авито

8 500 000 ₽  
107 595 ₽ за м²

+7 905 316-34-19  
+7 917 860-07-15

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закрыть  
В объявлении указан контактный номер

Пожалуйста, сообщите, что вышло это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после визита

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
ReAgentство  
документы проверены

ИМЕТОР  
Виктор ReAgentство

Реклама  
Фабрика современной мебели SKDESIGN  
Дизайнерские диваны, стулья, кровати от производителя. 160+ отзывов на выбор. Логотип  
skdesign.ru  
Узнать больше

Реклама  
Быстровозводимый ангар склад  
Быстровозводимые здания. Фиксированная цена! Собственное производство  
skdesign.ru  
купить

Готовый арендный бизнес с серьезным арендатором находящийся по адресу: Мавлютова, 42, Общая площадь помещения 79 кв.м. Окупаемость менее 9 лет.  
В помещении:  
Телефон.  
Интернет.  
Вода и канализация.  
Близость остановок общественного транспорта  
Отдельный вход.  
Электричество.  
Отопление.  
Есть возможность повесить вывеску.  
Приточно/вытяжная вентиляция.  
Первая линия от дороги.  
Парковка.

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

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации  
Войти

Циан.ру

14 900 000 ₽  
95 759 ₽ за м²

Следить за изменением цены  
Включены НДС

+7 960 031-74-13

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закрыть  
В объявлении указан контактный номер

Пожалуйста, сообщите, что вышло это объявление на Циан.ру и оставьте отзыв после визита

Написать сообщение

ID 52215823

Реклама  
Кирпичные дома от 80м2 до 200м2  
Своими кирпичными дома в Казани за 3 месяца  
topdom.ru  
Узнать больше

Реклама  
Дизайнерский интерьер — легко. Стильная мебель SKDESIGN  
skdesign.ru  
Узнать больше

Свободное назначение, 155,6 м²  
в ЖК «Солнечный город»  
Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 5  
На карте  
• Проспект Победы - 4 мин. на транспорте • Дубравная - 4 мин. на транспорте

В избранном

11 фото

155,6 м²  
Площадь

1 из 14  
Этажи

Занято до мая 2020  
Помещение

Продан с арендатором принадлежащее мне на праве собственности нежилое помещение 155,6 кв.м расположенное по адресу: г.Казань, ул.Баки Урманче, д. 5 (район Солнечный город) на 1-м этаже

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The screenshot shows a real estate listing on Avito.ru. The main details are: Price: 14 900 000 Р (95 759 Р за м²); Contact: +7 960 031-74-13; Area: 155,6 м²; Location: 1 из 14 Этажи; Status: Занято до мая 2020 Помещение. The description mentions the apartment is in a multi-story building in the Solnychny Gorod district, with a high density of population and a separate entrance. It lists features like a large window plan, good view, and modern facade. A 'Войдите или зарегистрируйтесь' (Log in or register) prompt is visible, along with a 'Узнать стоимость' (Know the price) button. The right sidebar contains recommendations for other properties like 'Кирпичные дома от 80м2 до 200м2' and 'Дизайнерский интерьер — легко. Стильная мебель SKDESIGN'.

The screenshot shows a real estate listing on Avito.ru for a trading area. The main details are: Price: 149 000 Р (9 313 Р за м²); Contact: 8 958 720-43-59; Area: Торговая площадь, 16 м². The listing is located in Naberezhnye Chelny. The description includes 'Вход с улицы' (Entrance from the street) and 'Отделение: чистовая' (Department: finishing). A 'Написать сообщение' (Write message) button is prominent. The right sidebar shows a 'Подписаться на продавца' (Subscribe to the seller) button and the seller's phone number: № 2431842481, 395. The top navigation bar includes 'Для бизнеса' (For business) and 'Магазины' (Stores).



Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Браузерные вкладки: Яндекс.Почта Mail.ru, Купить коммерческую недвижимость, Свободного назначения, 160 м², Свободного назначения, 130 м², Торговая площадь, 16 м² в Наб., Офис, 40 м² в Казани | Продам.

avito.ru/naberezhnye\_chelny/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovaya\_ploshchad\_16\_m\_2431842481

Карты, СФРН, Авито, Эгис, Яндекс карты, Итого рынка комм..., ВПРС, Соц положение РТ..., Входные - Почта..., 8 РТ утвердили ре..., Опубликован док..., мониторинг росси..., Мониторинг цен н..., Все заказы | SHERIN, Калькулятор док...

### О помещении

Вход: с улицы  
Общая площадь: 16 м²  
Этаж: 1  
Высота потолков: 4.5 м

Отделка: чистовая  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

149 000 Р  
9 313 Р за м²  
или предложите свою цену

8 958 720-43-59

Написать сообщение

Пользователь: Частное лицо  
Подписаться на продавца

№ 2431842481, 395

### Расположение

Республика Татарстан, Набережные Челны, ул. Сергея Титова, 36  
р-н Комсомольский

Показать карту

### Описание

Продаю торговое помещение в ТЦ Арзан. На первом этаже

### О здании

Патристка: в эксплуатации  
Тип здания: торговый центр

Патристка: на улице. Бесплатная, подходит для грузового транспорта

Пожалуйста

### Похожие объявления

Торговая площадь, 9 м², 300 000 Р, Республика Татарстан.  
Свободного назначения, 7.6 м², 105 000 Р, Республика Татарстан.  
Офисы, 16 м², 250 000 Р, Республика Татарстан, Набережные Челны.

Рабочий стол, 9:30

Браузерные вкладки: Яндекс.Почта Mail.ru, Купить коммерческую недвижимость, Свободного назначения, 160 м², Свободного назначения, 130 м², Торговая площадь, 16 м² в Наб., Офис, 40 м² в Казани | Продам.

avito.ru/bavly/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_130\_m\_909181526

Карты, СФРН, Авито, Эгис, Яндекс карты, Итого рынка комм..., ВПРС, Соц положение РТ..., Входные - Почта..., 8 РТ утвердили ре..., Опубликован док..., мониторинг росси..., Мониторинг цен н..., Все заказы | SHERIN, Калькулятор док...

Для бизнеса, Магазины, Помощь

Вход и регистрация, Разместить объявление

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвижк... Поиск по объявлениям

Бавлы

### Свободного назначения, 130 м²

1 650 000 Р  
12 692 Р за м²  
или предложите свою цену

8 958 747-80-06

Написать сообщение  
Откликнется около 30 минут

Пользователь: Частное лицо  
Экологический вклад -51 кг CO2  
Документы проверены


Подписаться на продавца

№ 909181526, 296 (+2)

### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 130 м²  
Этаж: цокольный

Высота потолков: 2.6 м  
Отделка: чистовая  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа



Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**1 650 000 Р**  
12 692 Р за м²  
или [предложить свою цену](#)

**8 958 747-80-06**

**Написать сообщение**  
Отправит письмо 30 минут

Пользователь: Частное лицо  
Эксплуатация: влад-51 ст.СО.  
Документы: проверены

**Подписаться на продавца**

№ 909181526, (3) 298 (+2)

**О помещении**

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 130 м²  
Этаж: цокольный

Высота потолков: 2.6 м  
Отделка: чистовая  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

**Расположение**

Республика Татарстан, Бавлинский р-н, Бавлы, ул. Хади Такташа, 6. [Показать карту](#)

**Описание**

Продается помещение на цокольном этаже жилого дома в центральной части г. Бавлы, площадь 130 кв.м., горячая вода, отопление, канализация.  
Отдельный вход с улицы Х.Такташа 6, круглосуточный доступ, ранее был продуктовый магазин, также рассматриваем варианты сдачи в аренду, ТОРГ СРОЧНО!  
Бывший магазин «Дина»  
РАССМАТРИВАЕМ АРЕНДУ ПОД МАГАЗИН ИЛИ ПРОИЗВОДСТВО! аренда 10 000 мес.

**О здании**

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: жилой дом

Удаленность от дороги: первая линия  
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

**Офис (С), 218 м²**  
Татарстан респ., Казань, р-н Советский мкр. Куба, ул. Николая Ершова, 49а. На карте  
Суконная слобода

**10 300 000 Р**  
47 248 Р за м²  
или [предложить свою цену](#)

**+7 962 550-26-85**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру объявлений

Пожалуйста, помните, что выходя это объявление на АВИТО, вы оставляете свои данные.

**Написать сообщение**

Агентство недвижимости **Диалог**  
Документы проверены

Риэлтор: **Евгения Гибадулина**

Реклама: **Запустите прибыльный бизнес с франшизой Госзакупки!**  
roszagazbuz.ru  
Узнать больше

Реклама: **Дом из кирпича**  
Кирпичные дома от 80м2 до 200м2  
Славян кирпичный завод в Казани за 3 месяца  
погодим.рф

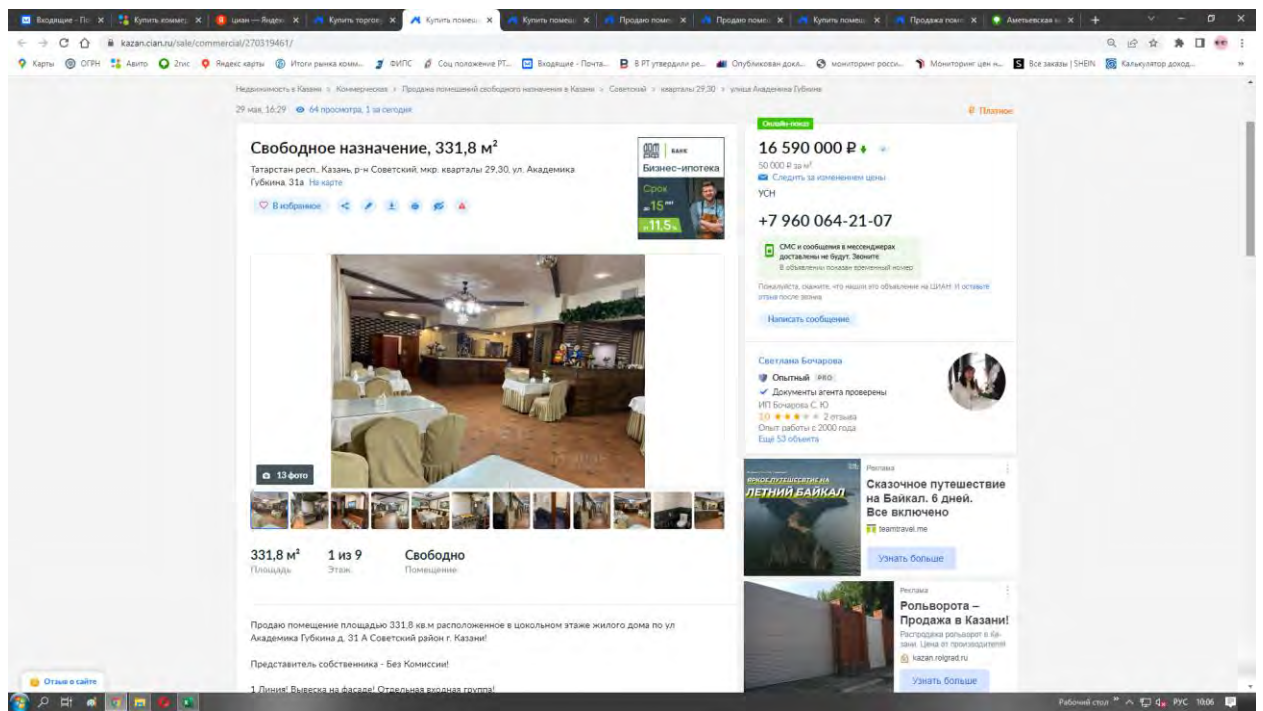
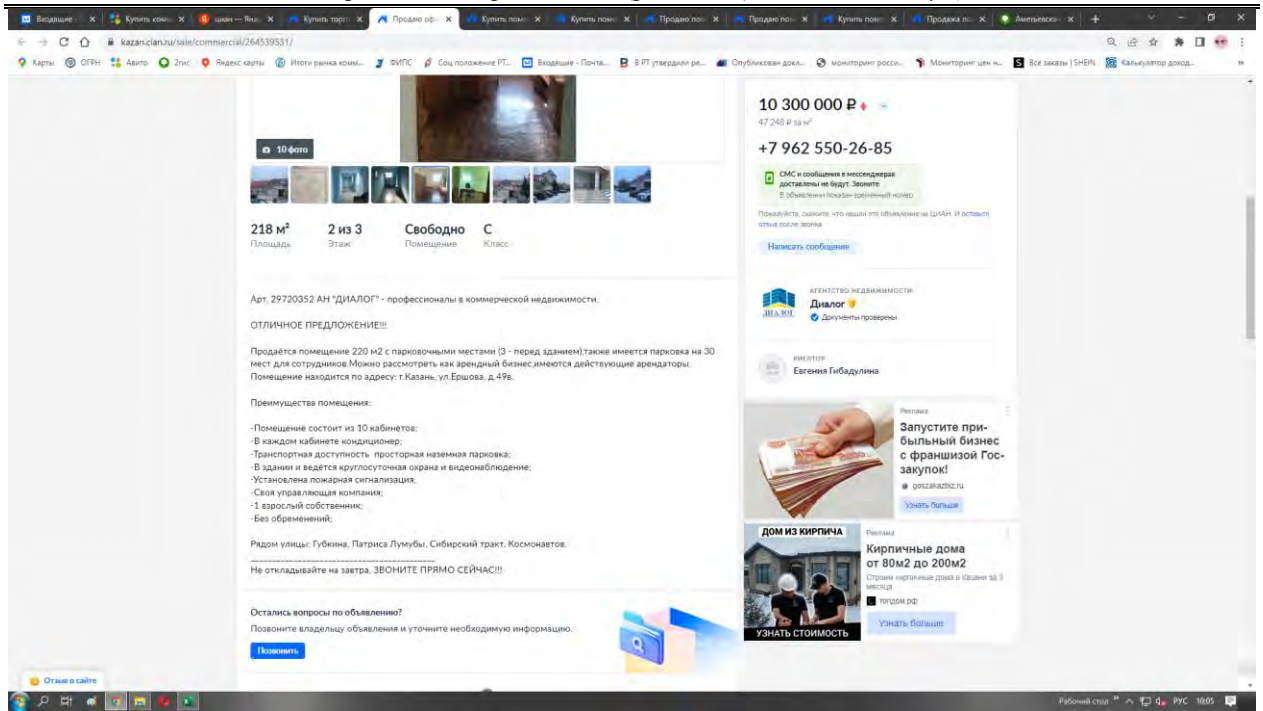
218 м² Площадь  
2 из 3 Этаж  
Свободно Помещение  
С Класс

Арт. 29720352 АН "ДИАЛОГ" - профессионалы в коммерческой недвижимости.

**ОТЛИЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!!!**

Продается помещение 220 м2 с парковочными местами (3 - перед зданием), также имеется парковка на 30 мест для сотрудников. Можно рассмотреть как рабочий бизнес, имеется действующая организация.

*Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*



Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

13 фото

331,8 м<sup>2</sup> 1 из 9 Свободно  
Площадь Этаж Помещение

Продать помещение площадью 331,8 кв м расположенное в цокольном этаже жилого дома по ул Академика Губина д. 31 А Советский район г. Казани!

Представитель собственника - Без Комиссии!

1 Линия! Выезд на фасаде! Отдельная входная группа!  
Активный пешеходный и автомобильный трафик!  
Идеальное место для рестораторов бизнеса

В данный момент в помещении работает Кафе, с нарабатанной за многие года базой клиентов, возможна продажа с оборудованием и без. Высокие потолки. Помещение подойдет под разные направления бизнеса, установлена система вентиляции и кондиционирования, пожарная и охранная сигнализация. Есть запасной выход. Хорошая мощность.

Отличное проходное место, над помещением магазин Магнит, район улиц Проспект Победы, Пискаревская, Ершова, Сибирский тракт, Космонавтов.

Продаем 50 000 руб за кв.м, все условия покупки обсуждаются.

Звоните!

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

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

16 590 000 Р  
50 000 Р за м<sup>2</sup>  
+7 960 064-21-07

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру прокси-номер.

Пожалуйста, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

Начать общение

Светлана Бочарова  
Опытный агент  
✓ Документы агента проверены  
ИП Бочарова С. Ю  
3,9  
2 отзыва  
Опыт работы с 2000 года  
Еще 53 объекта

Сказочное путешествие на Байкал. 6 дней. Все включено

Рольворота – Продажа в Казани!

Запустите прибыльный бизнес с франшизой Гос-

Недвижимость в Казани Коммерческая Продажа помещений свободного назначения в Казани Советский ул. Академика Губина

свободно, 04.31 2 просмотра, 0 на сайте

Свободное назначение, 121,8 м<sup>2</sup>  
Татарстан респ., Казань, в-ч Советский, ул. Академика Губина, 30а На карте

В избранное

15 фото

121,8 м<sup>2</sup> 1 из 9 Свободно  
Площадь Этаж Помещение

Объект 87034 Коммерческое помещениеПродается коммерческое помещение по адресу: ул. Академика Губина 30а. Средняя арендная плата 60000р в месяц.

Есть возможность покупки как с арендаторами так и без!

6 900 000 Р  
56 052 Р за м<sup>2</sup>  
Ссылка за изменением цены  
Включены НДС  
+7 960 056-97-73

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните в объявлении по номеру прокси-номер.

Пожалуйста, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН и оставьте отзыв после звонка

Начать общение

Агентство недвижимости ФЛЭТ  
Документы проверены

На сайте Объекты в работе более 2000

7 лет

Искать  
Евгений Агаляков

Заказать халляль банкет в Казани

Посевной газон

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

121,8 м<sup>2</sup> Площадь  
1 из 9 Этажи  
Свободно Помещение

Объект 87034 Коммерческое помещениеПродается коммерческое помещение по адресу: ул. Академика Губина 30а. Средняя арендная плата 6000Р в месц.

Есть возможность покупки как с арендаторами так и без!

На первом этаже в жилом кирпичном доме. Есть два отдельных входа: с улицы и со двора.

Общая площадь 121,8 кв.м. Есть несколько изолированных комнат, которые можно с легкостью превратить в два пространства.

Удобные подъездные пути к зданию, обеспечивает хорошую доступность.

Рядом остановки общественного транспорта, офисы, магазины, автошкола.

Есть свободная парковка возле входа вдоль дороги и всего здания.

Помещение подойдет под: офис, коворкинг, сферу услуг, с/л центр, творческую мастерскую, курсы, склад и др.

Адекватная управляющая компания, низкие коммунальные платежи!

Звоните, покажу в удобное для вас время!

Рядом улицы: Губина, Еришова, Арбузова, Советская площадь, Космонавтов

Остались вопросы по объявлению?

6 900 000 Р  
56 651 ₽ за м<sup>2</sup>

+7 960 056-97-73

СМС и сообщения в мессенджерах доставляемы не будут. Звоните в объявлении по номеру контактного номера.

Пожалуйста, помните, что вышло это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после визита

Написать сообщение

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ФЛЭТ**  
Документы проверены

На сайте: 7 лет  
Объекты в работе: более 2000

РИЭЛТОР  
**Евгений Агаляков**

Реклама  
**Заказать халвадь банкет в Казани**  
Ресторан для проведения банкета, торжества, мероприятий. Строго по вашим канонам. Исламская кухня.  
Получить предложение

Реклама  
**Посевной газон в Казани**  
Посевной газонной травы высшего качества в Казани. Выгодный цены! Восточность 99%  
gazon-sat.ru  
Узнать больше

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа зданий в Казани > Загородная > Татарская слобода > метро Площадь Тукая > улица Минимир Худюкова

21 мая, 17:33 > 470 просмотров, 0 за неделю

**Здание, 2 178 м<sup>2</sup>**  
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мкр Татарская слобода, ул. Михаила Худюкова, 15 На карте  
Площадь Тукая - 14 мин. пешком  
Кремлевская - 21 мин. пешком

12 фото

2 178 м<sup>2</sup> Площадь  
2 этажа Этажность

Новое двухэтажное кирпичное здание в историческом центре Казани. Локация и транспортная доступность: здание расположено на перекрестке улиц Габдуллы Тукая и Худюкова. Удобные подъездные пути из любой части города, в том числе со стороны аэропорта и ж/д вокзала. Рядом расположены остановки общественного транспорта, в шаговой доступности станция метро Площадь Тукая. Окружение: зона развитой городской инфраструктуры и туристических маршрутов - исторический и деловой центр Казани. В непосредственной близости от объекта расположены ВУЗы, элитные жилые дома.

219 000 000 Р  
100 551 Р за м<sup>2</sup>  
Следить за изменениями цены  
Включены НДС

+7 917 262-88-24

СМС и сообщения в мессенджерах доставляемы не будут. Звоните в объявлении по номеру контактного номера.

Пожалуйста, помните, что вышло это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после визита

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ASG**  
Документы проверены

Монтаж плоской кровли под ключ от 1 200 Р/м2 Казань и РТ

Казань, кооперативный дом Ренессанс

Строительство промышленных зданий  
Готовые промышленные здания. Типовые решения. Фискальная цены и сроки монтажа.

Доступный премиум кирпич для архитекторов в Казани

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The screenshot shows a real estate listing on the website [kazan.cian.ru/sale/commercial/198300630/](http://kazan.cian.ru/sale/commercial/198300630/). The listing features a main image of a building and several smaller thumbnail images. The price is listed as 219,000,000 RUB (100,551 RUB per m²). The contact number is +7 917 262-88-24. The property details include a floor area of 2,178 m² and 2 floors. The text describes a new two-story brick building in the historical center of Kazan, located at the intersection of Gabdullin Tukay and Hudkova streets. It mentions convenient public transport, proximity to the airport and railway station, and various amenities like shops, restaurants, and parks. The building is suitable for use as a hotel, office, or residential complex. The listing also includes a 'Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию' button and a 'Позвоните' button.

The screenshot shows a real estate listing on the website [kazan.cian.ru/sale/commercial/198362427/](http://kazan.cian.ru/sale/commercial/198362427/). The listing features a main image of a large brick building and several smaller thumbnail images. The price is listed as 397,000,000 RUB (100,000 RUB per m²). The contact number is +7 917 262-88-24. The property details include a floor area of 3,970 m² and 4 floors. The text describes a building in the historical center of Kazan, located at the intersection of Tukay and Hudkova streets. It mentions convenient public transport, proximity to the airport and railway station, and various amenities like shops, restaurants, and parks. The building is suitable for use as a hotel, office, or residential complex. The listing also includes a 'Срок до 15 лет' banner with a 11.5% interest rate, a 'Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию' button, and a 'Позвоните' button.

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

397 000 000 Р  
300 000 Р за м²  
+7 917 262-88-24

3970 м²  
Площадь

4 этажа  
Этажность

Современное кирпичное здание в историческом центре Казани. Здание имеет 4 полноценных этажа (в том числе цокольный и мансардный).  
Локация и транспортная доступность: здание расположено на перекрестке улиц Габдуллы Тукая и Худякова. Удобные подъездные пути из любой части города, в том числе со стороны аэропорта и ж/д вокзала. Рядом расположены остановки общественного транспорта, в шаговой доступности станция метро Площадь Тукая.  
Окружение: зона развитой городской инфраструктуры и туристических маршрутов - исторический и деловой центр Казани. В непосредственной близости от объекта расположены ВУЗы, элитные жилые дома, объекты культурного досуга, офисы, крупные торговые центры. Район отличается развитой туристической инфраструктурой - в шаговой доступности расположены музеи, гостиницы, рестораны, парки, а также крупные центры притяжения: Старо-Татарская слобода, театр Камала, озеро Кабан, пешеходные улицы Бульварна и Петербургская, Казанский кремль и другие.  
Трафик: умеренный автомобильный и пешеходный трафик.  
Парковка: Возможно обустройство парковки для постояльцев и жильцов на прилегающем земельном участке.  
Возможные варианты использования: Здание имеет 2 полноценных этажа, плюс цокольный и мансардный. Все этажи имеют свободную ориент-эрас планировку. Здание может быть использовано как под гостиницу (аппарт-отель), так и под бизнес-центр.  
Отделка помещений: черновая, необходима отделка фасада в соответствии с утвержденной концепцией.  
Площадь земельного участка: 3476 кв.м.  
Кад. номер: 18-50/011702-92, 18-50/011702-108

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

AGC АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
AGC документы проверены

Инженерная оценка зданий и сооружений в Казани  
Узнать больше

Монтаж плоской кровли под ключ от 1 200 Р/м2 Казань и РТ  
Узнать больше

Современные перголы в Казани  
Доставим и установим!

395 000 000 Р  
91 667 Р за м²  
+7 917 262-88-24

4300 м²  
Площадь

7 этажей  
Этажность

Здание, 4 300 м²  
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, ул. Булгарова, 25 На карте  
Площадь Тукая - 8 мин. на транспорте

395 000 000 Р  
91 667 Р за м²  
+7 917 262-88-24

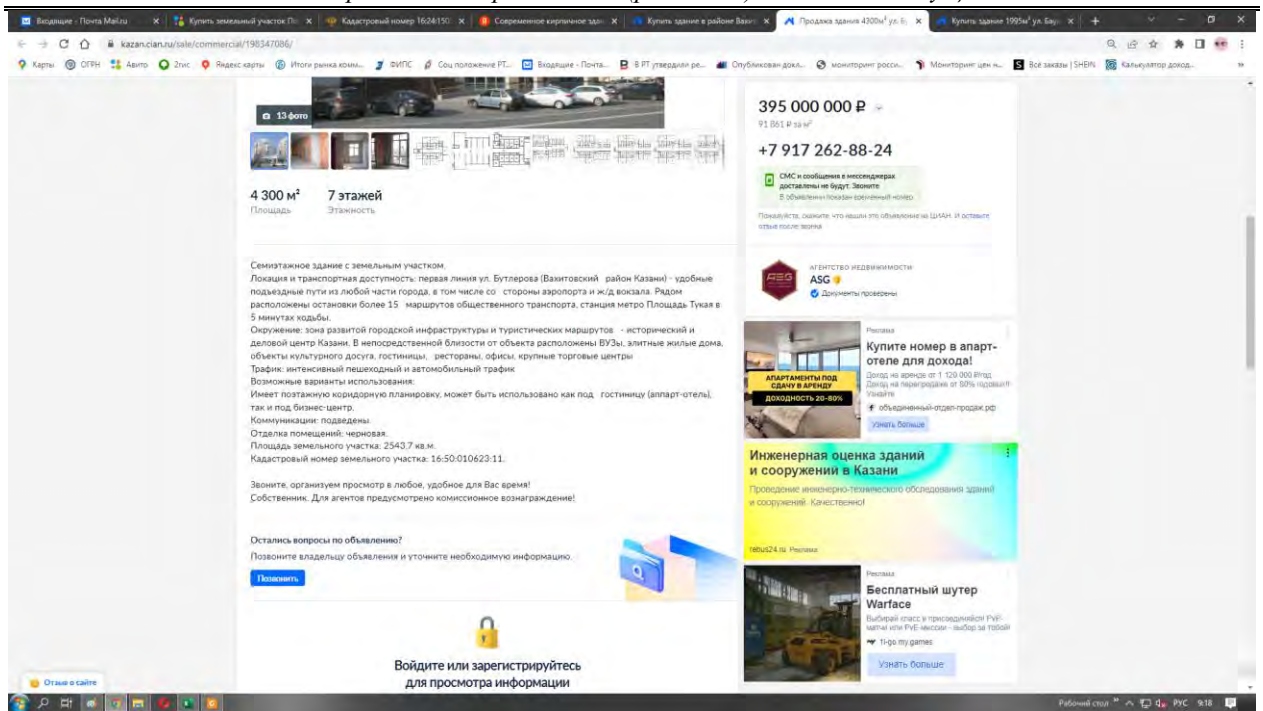
Семизатжное здание с земельным участком.  
Локация и транспортная доступность: левая линия ул. Булгарова (Вахитовский район Казани) - удобные подъездные пути из любой части города, в том числе со стороны аэропорта и ж/д вокзала. Рядом

AGC АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
AGC документы проверены

Купите номер в апартаменте для дохода!  
Узнать больше

Инженерная оценка зданий и сооружений в Казани  
Узнать больше

**Отчет №ПИФ-001/08-2022**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**



© КО-ИНВЕСТ 2014

МАГАЗИНЫ ОТ 1 ДО 2 ЭТАЖЕЙ													Этажность: 1 / 2 - Высота, м: до 3,5		КС-3		
ОПИСАНИЕ:						КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:											
Высота этажа до 3,5 м						ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный											
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
ru03.08.000.0019													от 1050 до 1400	от 300 до 400	*Premium	руб на 1 м³	14 088
ru03.08.000.0020													от 1050 до 1400	от 300 до 400	*Standard	руб на 1 м³	10 375
ru03.08.000.0021													от 1050 до 1400	от 300 до 400	*Economy	руб на 1 м³	7 994
ФУНДАМЕНТЫ ПОД ЗЕМЛЯН ЧАСТЫ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ САМЫЕ КАБЕЛИ	ПЕРГОРОДКИ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРАИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КЛИМАТОВЫВОД ВОДЫ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧЕ СИСТЕМЫ И СТЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
1513,7 10,74%		765,7 5,43%	346,1 2,46%	901,6 6,40%	1097,7 7,79%	715,4 5,08%	635,5 4,51%	832,6 5,91%	664,3 4,71%	796,7 5,66%	1616,9 11,48%	605,4 4,30%	2224,2 15,79%	847,7 6,02%	525,0 3,73%	14088,2 100,00%	
1513,7 14,59%		765,7 7,38%	288,4 2,78%	901,6 8,69%	548,8 5,29%	357,7 3,45%	508,4 4,90%	555,1 5,35%	664,3 6,40%		1078,0 10,39%	403,6 3,89%	1779,3 17,15%	554,0 5,34%	456,5 4,40%	10375,0 100,00%	
1351,53 16,91%		510,44 6,39%	230,73 2,89%	751,33 9,40%	439,07 5,49%	178,84 2,24%	338,92 4,24%	370,04 4,63%	664,25 8,31%		718,63 8,99%	269,06 3,37%	1423,45 17,81%	443,21 5,54%	304,33 3,81%	7993,83 100,00%	



ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

177

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 ячеи- стых и слоньных блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей «сэндвич»	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивных ма- териалов
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
<b>Северный район</b>										
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
<b>Северо-Западный район</b>										
г. Санкт-Петербург	1,054	0,994	1,065	0,895	1,028	1,035	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	0,846	0,723	0,668	0,688	0,694	0,734	0,742	0,750
<b>Центральный район</b>										
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	0,889	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	0,867	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	0,776	0,802	0,795	0,812	0,807	0,836
<b>Волго-Вятский район</b>										
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
<b>Центрально-Черноземный район</b>										
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
<b>Поволжский район</b>										
Республика Калмыкия	0,822	0,697	0,704	0,860	0,688	0,706	0,710	0,775	0,698	0,783
Республика Татарстан	0,852	0,794	0,811	0,783	0,808	0,826	0,833	0,848	0,832	0,830

8

Региональный  
коэффициент  
КО-ИНВЕСТ

Выпуск 110 - январь 2020

100

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН  
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование  
в среднем по Российской Федерации на 2020-2022 гг. (с учетом НДС)

Строительно-монтажные работы

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		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		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	47,672	1,444	Март 15	106,419	0,466	77,699	6,621
Июнь 08	60,454	5,609	49,800	4,027	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 08	63,872	5,654	52,124	4,666	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 08	66,546	4,186	52,520	0,760	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 09	66,014	-0,799	53,521	1,906	Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 09	65,469	-0,826	53,766	0,458	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 09	66,815	2,056	53,991	0,419	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 09	66,163	-0,975	54,290	0,554	Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 10	66,759	0,900	54,963	1,239	Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 10	69,018	3,385	56,375	2,569	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 10	72,303	4,760	57,036	1,173	Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 10	74,304	2,767	59,274	3,923	Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 11	73,088	-1,636	61,272	3,371	Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 11	73,863	1,087	61,403	0,213	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 11	75,224	1,815	61,853	0,733	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 11	76,802	2,097	62,424	0,923	Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 12	78,829	2,640	63,157	1,174	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 12	84,795	7,569	64,427	2,011	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 12	90,330	6,527	64,659	0,369	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 12	95,748	5,996	64,679	0,340	Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 20	123,476	-1,480	102,387	1,397
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 20	124,131	0,531	103,862	1,440
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 20	124,756	0,503	105,352	1,434
Декабрь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Декабрь 20	125,348	0,475	106,806	1,428
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 21	125,910	0,448	108,376	1,422
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 21	126,439	0,421	109,911	1,416
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 21	126,937	0,394	111,461	1,410
Декабрь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	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

### 8.3. 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:

<b>Земельный участок</b> <small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
11.01.2019	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	16:33:140304:688
Номер кадастрового квартала:	16:33:140304
Дата присвоения кадастрового номера:	05.07.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестрчинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д Куюки
Площадь:	437 +/- 7кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	56115.17
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:33:000000:3543
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	14330 P-72 16.05.2018г
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА <small>(полное наименование должности)</small>	Кельдишова Н. М. <small>(подпись, фамилия)</small>



**ООО «УК «ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»**  
**ПРИЯТО**  
14 ЯНВ 2019

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:

<b>Земельный участок</b> <small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
11.01.2019	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	16:33:140304:688
Номер кадастрового квартала:	16:33:140304
Дата присвоения кадастрового номера:	05.07.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестрчинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д Куюки
Площадь:	437 +/- 7кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	56115.17
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:33:000000:3543
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	14330 P-72 16.05.2018г
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА <small>(полное наименование должности)</small>	Кельдишова Н. М. <small>(подпись, фамилия)</small>



**Отчет №ПИФ-001/08-2022**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости**

<b>Земельный участок</b>		<small>(код объекта недвижимости)</small>
Лист № _____	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
11.01.2019		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		16:33:140304:688
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 и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, № 16:33:140304:688-16/035/2019-3 от 10.01.2019
3. Документы-основание:	3.1	Договор купли-продажи земельного участка от 24.12.2018 №688
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>		
вид:		Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Пестрчинский р-н, с/с Богородское, д. Кузюки, кад.№ 16:33:140304:688, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 437 кв. м
дата государственной регистрации:		10.01.2019
4.1.1. номер государственной регистрации:		16:33:140304:688-16/035/2019-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи земельного участка от 24.12.2018 №688
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
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Кельдошова Н. М.



Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>		<small>(код объекта недвижимости)</small>
Лист № _____	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
11.01.2019		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		16:33:140304:688
<b>План (чертеж, схема) земельного участка:</b>		
Масштаб 1:	Условные обозначения:	
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Кельдошова Н. М.



**Отчет №ПИФ-001/08-2022**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

8.03.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН  
(далее - наименование органа регистрации права)

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
	28.03.2019			16:50:070101:529	
Кадастровый номер:	16:50:070101				
Номер кадастрового квартала:	27.03.2019				
Дата присвоения кадастрового номера:	данные отсутствуют				
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом. 1301				
Адрес:	145.1				
Площадь, м <sup>2</sup> :	Нежилое помещение				
Наименование:	Нежилое помещение				
Назначение:	Подвал №1				
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	данные отсутствуют				
Вид жилого помещения:	3786156.70				
Кадастровая стоимость (руб.):	16:50:070101:53				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют				
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют				
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений особого жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Статус записи об объекте недвижимости:	Совокупности помещений подвала №№16, 17, 18, 18а, 23, 23а, 24, 25, 25а присвоены №1301.				
Особые отметки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"				
Получатель выписки:	Гильмеев И. Ш.				
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	М.П.				Гильмеев И. Ш.

**ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал»**  
**ПРИНЯТО**  
**05 АПР 2019**

28.03.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН  
(далее - наименование органа регистрации права)

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
	28.03.2019			16:50:070101:529	
Кадастровый номер:	16:50:070101				
Номер кадастрового квартала:	27.03.2019				
Дата присвоения кадастрового номера:	данные отсутствуют				
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом. 1301				
Адрес:	145.1				
Площадь, м <sup>2</sup> :	Нежилое помещение				
Наименование:	Нежилое помещение				
Назначение:	Подвал №1				
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	данные отсутствуют				
Вид жилого помещения:	3786156.70				
Кадастровая стоимость (руб.):	16:50:070101:53				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют				
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют				
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений особого жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Статус записи об объекте недвижимости:	Совокупности помещений подвала №№16, 17, 18, 18а, 23, 23а, 24, 25, 25а присвоены №1301.				
Особые отметки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"				
Получатель выписки:	Гильмеев И. Ш.				
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	М.П.				Гильмеев И. Ш.

**Отчет №ПИФ-001/08-2022**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

28.03.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Помещение</b>		Годовая стоимость недвижимости:	
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов: _____
28.03.2019		16:50:070101:529	
Кадастровый номер:		16:50:070101:529	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казахский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "Энерджи Инвест Кэпитал", 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, № 16.50/070101:529-16/001/2019-3 от 27.03.2019		
3. Документы-основание:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.09.2009 №01/01-2009-724; 3.2. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 28.09.2009 №01/01-2009-724		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление		
вид:	27.03.2019		
дата государственной регистрации:	16:50:070101:529-16/001/2019-2		
номер государственной регистрации:	с 01.04.2009 по 02.03.2024		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "Энерджи Инвест Кэпитал", ИНН: 7716580524		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казахский гастроном" под управлением ООО "УК" "Энерджи Инвест Кэпитал" от 31.03.2009 №1405-94198416		
основание государственной регистрации:	данные отсутствуют		
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		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Тильманен И. Ш.	

28.03.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)**

<b>Помещение</b>		Годовая стоимость недвижимости:	
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов: _____
28.03.2019		16:50:070101:529	
Кадастровый номер:		16:50:070101:529	
Номер этажа (этажей): Подвал № 1			
Масштаб: 1:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Тильманен И. Ш.	

C:\Users\user\AppData\Local\Temp\mp636890764201\Temp\1\01

**Отчет №ПИФ-001/08-2022**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

8.03.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**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:

<b>Помещение</b>	№ объекта недвижимости	Всего разделов	Всего листов выписки
Лист № <u>28.03.2019</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>		
Кадастровый номер:	<b>16:50:070101:530</b>		
Номер кадастрового квартала:	16:50:070101		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.03.2019		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом.1300		
Площадь, м²:	446,2		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	11642888,47		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:070101:53		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального 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:	Совокупности помещений 1-го этажа №№8, 9, 9а, 9б, 9в, 10, 11, 12, 12а, 12б, 12в, 12г, 13, 13а, 13б, 14, 15, 15а, 16, 17, 17а, 21, 23, 24, 25 присвоен №1300		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский газпром" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"		
Специалист-эксперт	М.П. Гильмеев И. Ш.		

**ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»**  
**ПРИНЯТО**  
**05 АПР 2019**

28.03.2019

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**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:

<b>Помещение</b>	№ объекта недвижимости	Всего разделов	Всего листов выписки
Лист № <u>28.03.2019</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>		
Кадастровый номер:	<b>16:50:070101:530</b>		
Номер кадастрового квартала:	16:50:070101		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.03.2019		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом.1300		
Площадь, м²:	446,2		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	11642888,47		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:070101:53		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального 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:	Совокупности помещений 1-го этажа №№8, 9, 9а, 9б, 9в, 10, 11, 12, 12а, 12б, 12в, 12г, 13, 13а, 13б, 14, 15, 15а, 16, 17, 17а, 21, 23, 24, 25 присвоен №1300		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский газпром" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"		
Специалист-эксперт	М.П. Гильмеев И. Ш.		







**Отчет №ПИФ-001/08-2022**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**План расположения помещения, машино-места на этаже (плана этажа)**

Помещение			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
24.12.2018			16:50:220526:2551
Кadaстровый номер:		16:50:220526:2551	

Номер этажа (этажей): Подвал № 1

Масштаб: 1:100

М.П. [Stamp]

2018

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**  
(подпись исполнительного органа государственной власти)

Лист 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 №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
28.12.2018			16:50:250264:1062
Кadaстровый номер:		16:50:250264	
Номер кадастрового квартала:		17.12.2018	
Дата присвоения кадастрового номера:		данные отсутствуют	
Ранок присвоения государственного учетного номера:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гаванин, д.69, пом.1301	
Адрес:		495.2	
Площадь, кв.м:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Назначение:		Подвал № 1	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		данные отсутствуют	
Вид жилого помещения:		16381542.83	
Кадастровая стоимость (руб.):		16:50:250264-51	
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для специального использования жилого фонда, к жилым помещениям выделенного фонда специального использования или нежилого дома коммерческого использования:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Ситуус записи об объекте недвижимости:		данные отсутствуют	
Особые отметки:		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гаспфанд" М.П. [Stamp]	
Получатель выписки:		Директор Д.А.	

М.П. [Stamp]

**Отчет №ПИФ-001/08-2022**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

20.12.2018

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 права) Район 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:

<b>Именование</b>	<small>(наименование объекта недвижимости)</small>		
Лист № <b>20.12.2018</b>	Район <b>1</b>	Всего листов района <b>1</b>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	<b>16:50:250264:1062</b>		
Номер кадастрового квартала:	16:50:250264		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.12.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Гаврилая, д.69, пом.1301		
Площадь, м²:	495,2		
Назначение:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Назначение:	Подвал №1		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	данные отсутствуют		
Высота помещения:	1630,54283		
Кадастровая стоимость (руб./кв.м)	16:50:250264/33		
Кадастровый номер земельной доли (пятикв. доли) и/или доли в праве общей собственности на объекты недвижимости, в отношении которых действует ограничение:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для специального пользования жилищного фонда, в жилых помещениях несамого дома специального использования или несамого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Специальные условия об объекте недвижимости:	данные отсутствуют		
Общие сведения:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"		
Исполнитель выписки:			



20.12.2018

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Именование</b>	<small>(наименование объекта недвижимости)</small>		
Лист № <b>20.12.2018</b>	Район <b>1</b>	Всего листов района <b>1</b>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	<b>16:50:250264:1062</b>		
1. Правообладатель (правообладатели):	11. 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, № 16:50:250264:1062-16/001/2018-1 от 20.12.2018		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.12.2014 №0011144		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Доверительное управление		
4.1. вид:	доверительное управление		
дата государственной регистрации:	20.12.2018		
номер государственной регистрации:	16:50:250264:1062-16/001/2018-2		
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 31.03.2009 по 31.05.2031		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Иждивенно - от радиологической ответственностью "Управляющая компания" "Энерджи Инвест Кэпитал", ИНН: 7716580524		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гастроном" от 08.02.2009		
5. Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
<b>ГЛАВНЫЙ СПИЦА ЛИСТ-ИМПЕРИ</b>	Иосиф Д. А.		



**Отчет №ПИФ-001/08-2022**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

20.12.2018

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 План расположения помещений, машино-места на этаже (планы этажа)

Назначение: _____ (для объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела _____
20.12.2018		
Кадастровый номер: _____		16:50:250264:1062

Номер этажа (этажи): Подвал №1

Масштаб: 1:1000

Исполнитель: \_\_\_\_\_



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**  
 (далее именованное: орган регистрации прав)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Назначение: _____ (для объекта недвижимости)		
Лист № _____	Раздел № _____	Всего листов раздела _____
20.12.2018		
Кадастровый номер: _____		16:50:250264:1063
Номер кадастрового квартала:	16:50:250264	
Дата присвоения кадастрового номера:	17.12.2018	
Ракурс присвоенной государственной учетной номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гавани, д.69, пом. 1300	
Площадь, м²:	626,1	
Наименование:	Нежилое помещение	
Назначение:	Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №1	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадровая стоимость (руб.):	3071180,23	
Кадровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:250264:53	
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома специального использования или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский партнер"	

Исполнитель: \_\_\_\_\_

**ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»**  
**ПРИНЯТО**  
**25 АЕК 2018**

**Отчет №ПИФ-001/08-2022**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

20.12.2018

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**

Федеральное государственное учреждение

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
20.12.2018	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	16:50:250264:1063
Номер кадастрового квартала:	16:50:250264
Дата присвоения кадастрового номера:	17.12.2018
Риски присвоения государственной учетной номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гаванная, д.69, пом. 1300
Площадь, м²:	626,1
Назначение:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2071801,23
Будут ли взысканы платежи за объект недвижимости (в пределах кадастровой стоимости объекта недвижимости):	16:50:590364:51
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилому помещению наемного дома социального использования или наемного дома жилищного использования:	данные отсутствуют
Статус здания на объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский Гэстроном"



20.12.2018

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

Раздел 2

Помещение	
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
20.12.2018	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	16:50:250264:1063
1. Правообладатель (правообладатели):	Инициаторы инвестиционных паев - закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский Гэстроном" данные о вкладах 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, № 16:50:250264:1063-16:001/2018-1 от 20.12.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.12.2011 №60311-48
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	лице: Доверительное управление, Доверительное управление дата государственной регистрации: 20.12.2018 номер государственной регистрации: 16:50:250264:1063-16:001/2018-2 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 31.03.2009 по 31.03.2031 лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиКапитал", ИНН: 7716580524 основание государственной регистрации: Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гэстроном" от 08.02.2009
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
ПЛАВ (ВЫ) СТАНДАРИСТ-ЭКСПЕРТ	Ильин Д. А.



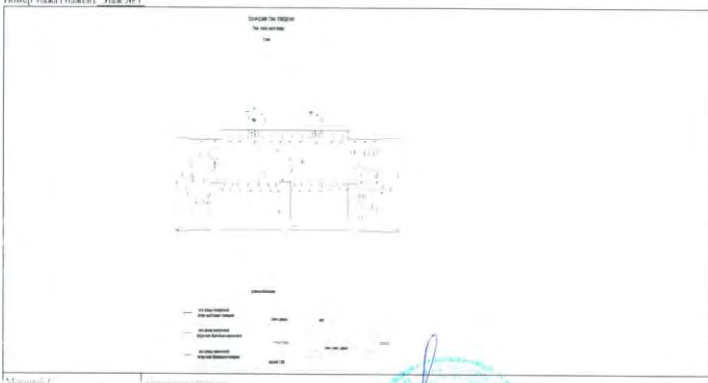

**Отчет №ПИФ-001/08-2022**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

20.12.2018

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах

Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**План размещения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)**

Помещение				
Лист №	Раздела <b>5</b>	Всего листов раздела <b>5</b>	Всего разделов	Всего листов выписки
<b>20.12.2018</b>				
Кадастровый номер:	<b>16:50:250264:1063</b>			
Номер этажа (этажей) <b>Этаж № 1</b>				
				
Масштаб: 1:	детальное изображение			
				

МФСО/Служба Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

095

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**  
(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**

Лист 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение				
Лист №	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b>	Всего разделов	Всего листов выписки
<b>24.12.2018</b>				
Кадастровый номер:	<b>16:50:220526:2552</b>			
Номер кадастрового квартала:	<b>16:50:220526</b>			
Дата присвоения кадастрового номера:	<b>20.12.2018</b>			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	<b>Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом. 1300</b>			
Площадь, м²:	<b>485,0</b>			
Наименование:	<b>Нежилое помещение</b>			
Назначение:	<b>Нежилое помещение</b>			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место	<b>Этаж № 1</b>			
Включенное помещение	данные отсутствуют			
Кадастровый номер участка	<b>16:50:220526:001</b>			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости	<b>16:50:220526:128</b>			
Номер разрешительного документа	данные отсутствуют			
Сведения об отнесении здания к объектам недвижимости в сфере жилищного строительства, помещения системы автоматизации жилищного фонда, в том числе информационного жилищного фонда, к объектам недвижимости и к объектам жилищно-коммунального назначения	данные отсутствуют			
В том числе объект недвижимости	данные отсутствуют			
Объект ипотеки:	данные отсутствуют			
Историческое значение:	данные отсутствуют			
				

**Отчет №ПИФ-001/08-2022**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Помещение</b>	
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>
<b>24.12.2018</b>	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	<b>16:50:220526:2552</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гостройком" данные о котором 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, № 16:50:220526:2552-16/001/2018-1 от 24.12.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 10.02.2011 №13/11-2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Максимова, д.4А, усл.№ 16:50:01-00005:001-0059. Пристроенные помещения 1-го этажа: №№1-10, подвала: №№1-5, назначение: нежилое, общая площадь 876 кв. м
дата государственной регистрации:	24.12.2018
номер государственной регистрации:	16:50:220526:2552-16/001/2018-2
срок, на который установленно ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 02.03.2024
4. Итог и вид имущества, в котором установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Объект с ограничением ответственности "Здравый Инвест Капитал" (Д.У. - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гостройком" - ИИИФ - 16:58:0524
основание государственной регистрации:	Именения и доверительное управление. Лицевые счета владельцев инвестиционных паев недвижимости "Казанский гостройком" от 09.07.2009 №1405-94198416-1. Правила доверительного управления. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гостройком" от 5 управления ООО "ЭК" "Здравый Инвест Капитал" от 21.03.2009 №1405-94198416 Именения и доверительное управление. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гостройком" от 10.03.2010 №1405-94198416-2
5. Вид, видовой классификация, видовой классификация, видовой классификация:	общее имущество
6. Вид, видовой классификация, видовой классификация, видовой классификация:	общее имущество
7. Вид, видовой классификация, видовой классификация, видовой классификация:	общее имущество

5/11

Лист 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)**

<b>Помещение</b>	
Лист № <u>Раздела 5</u>	Всего листов раздела <u>5</u>
<b>24.12.2018</b>	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	<b>16:50:220526:2552</b>
1. Номер этажа (этажей): <u>Этаж № 1</u>	

Помещение № 2552-16/001/2018-2  
Этаж № 1

5/11

**Отчет №ПИФ-001/08-2022**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

**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:

<b>Здание</b>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
(число объектов недвижимости)	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадстровый номер:	16:50:350203:2049
Номер кадастрового квартала:	16:50:350203
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмаги, ул. Центральная, д. 18
Площадь, м²:	365,7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Магазин розничной торговли продовольственных товаров
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2017
Кадастровая стоимость, руб.:	4006656,74
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:350203:547
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"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Иосифов А. А.
(подпись, наименование должности)	(подпись, фамилия)

М.П.

**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:

<b>Здание</b>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
(число объектов недвижимости)	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кадстровый номер:	16:50:350203:2049
Номер кадастрового квартала:	16:50:350203
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмаги, ул. Центральная, д. 18
Площадь, м²:	365,7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Магазин розничной торговли продовольственных товаров
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2017
Кадастровая стоимость, руб.:	4006656,74
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:350203:547
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"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Иосифов А. А.
(подпись, наименование должности)	(подпись, фамилия)

М.П.



**Отчет №ПИФ-001/08-2022**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 2  
**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Здание</b>	
Лист № <b>12.02.2019</b>	Раздел <b>2</b>
Всего листов раздела <b>2</b> :	Всего разделов:
Кадстровый номер:	<b>16:50:350203:2049</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" – данные о котором 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, № 16:50:350203:2049-16/001/2019-3 от 12.02.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.01.2019 №А-01/2019
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	12.02.2019
номер государственной регистрации:	16:50:350203:2049-16/001/2019-4
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 "ЭнергоИнвестКанита", ИНН: 7716880524
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 31.03.2009 №1405-94198416
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
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <span style="float: right;">Иосиф Д.А.</span> М.П. 	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 4  
**Описание местоположения объекта недвижимости**

<b>Здание</b>	
Лист № <b>12.02.2019</b>	Раздел <b>4</b>
Всего листов раздела <b>4</b> :	Всего разделов:
Кадстровый номер:	<b>16:50:350203:2049</b>
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(х)	
	
Масштаб 1:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <span style="float: right;">Иосиф Д.А.</span> М.П. 	

**Отчет №ПИФ-001/08-2022**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**  
(инициативное подразделение 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:

<b>Земельный участок</b>		Всего листов выписки:
Лист № <u>12.02.2019</u>	Раздел <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :
Кадастровый номер:		<u>16:50:350203:547</u>
Номер кадастрового квартала:	<u>16:50:350203</u>	
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>21.08.2008</u>	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Привольский район, п. Салмаги, ул. Центральная, 18	
Площадь:	<u>1500 +/- 13,56 кв. м</u>	
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>9472080</u>	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	<u>16:50:350203:1423, 16:50:350203:2049</u>	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	торговые объекты; магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют дату актуальности	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Закрывающий паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский паевой"	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_  
(подпись, наименование должности)



**ООО «УК «МЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»**  
**ПРИЕМО**  
**14 ФЕВ 2019**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**  
(инициативное подразделение 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:

<b>Земельный участок</b>		Всего листов выписки:
Лист № <u>12.02.2019</u>	Раздел <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :
Кадастровый номер:		<u>16:50:350203:547</u>
Номер кадастрового квартала:	<u>16:50:350203</u>	
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>21.08.2008</u>	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Привольский район, п. Салмаги, ул. Центральная, 18	
Площадь:	<u>1500 +/- 13,56 кв. м</u>	
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>9472080</u>	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	<u>16:50:350203:1423, 16:50:350203:2049</u>	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	торговые объекты; магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют дату актуальности	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Закрывающий паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский паевой"	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_  
(подпись, наименование должности)



**Отчет №ПИФ-001/08-2022**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Рисунок 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости**

<b>Земельный участок</b>		Дата объекта недвижимости:
Лист №: <b>12.02.2019</b>	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
Кадастровый номер: <b>16:50:350203:547</b>		Всего разделов: _____
		Всего листов выписки: _____
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" данные о котором указаны на основании данных Единого государственного реестра недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости инвестиционных паев и счетов дебет владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:350203:547-16/001/2019-4 от 12.02.2019	
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.01.2019 №А-01/2019	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1. вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	12.02.2019	
номер государственной регистрации:	16:50:350203:547-16/001/2019-5	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	до 31.05.2031	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энерджи Инвест Кэпитал", ИНН: 7716580524	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 31.03.2009 №1405-04198416	
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	
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b>		<b>Досев Д.А.</b>

М.П.



Рисунок 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>		Дата объекта недвижимости:
Лист №: <b>12.02.2019</b>	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
Кадастровый номер: <b>16:50:350203:547</b>		Всего разделов: _____
		Всего листов выписки: _____
<b>План (чертеж, схема) земельного участка:</b>		
Масштаб: _____	Основные обозначения: _____	
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b>		<b>Досев Д.А.</b>

М.П.



1

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ	
Общие сведения о кадастровых работах	
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием нежилых помещений №1/300 и №1/301, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул.Нурсултанова Назарбаева, д.9/2, в результате раздела нежилого помещения с кадастровым номером: 16:50:070101:53	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ОГРН 5077736957426, ИНН 7716580524
3. Сведения о кадастровом инженере	Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Гареева Айгуль Ахатовна
	Справочный номер индивидуального лицевого счета 089-377-910-35
	№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 34601
	Контактный телефон 89600474452
	Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 420021, РТ, г.Казань, ул.Парижской Коммуны, д.8, bnt107@mail.ru
	Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»
	Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица АО "ПТИ РТ", 420021, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Парижской Коммуны, д.8
	№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ 480836 от 06 сентября 2018 г.
	Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) 26 декабря 2018 г.

2

Исходные данные			
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана			
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	
1	Выписка из ЕГРН	№99/2018/19844/101 от 05.10.2018	3
2	Чертеж	№б/н	
3	Чертеж	№б/н	
4	Технический паспорт	№б/н от 24.09.2007	
5	Распоряжение	№43/09р от 21.12.2018	
2. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратура)	Сведения об утверждении типа средств измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратура)
1	—	3	4
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
1	16:50:070101:501		
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении			
5.1 Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении			
№ п/п	Кадастровый номер помещения		
1	2		
1	—		
5.2 Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении			
№ п/п	Кадастровый номер машино-места		
1	2		
1	—		
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса			
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса		
1	2		
1	3		
—	—		
—	—		

3

**Сведения о выполненных измерениях и расчетах**

1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3

2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средних квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м
1	2	3

3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости

Номер контура	Номера характерных точек контура	Удельный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м
1	2	3	4

4

**Характеристики объекта недвижимости**

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	помещение
2	Кadaстровый номер объекта недвижимости	—
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
4	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	—
4	Кадастровый номер земельного участка (земельная часть), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	—
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50/070101
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50/070101:53
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1
	Номер, тип этажа (этажей), на котором расположено машино-место	—
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	1300
7	Адрес объекта недвижимости	Г.Алматы, Респ. Казахстан, Нурсултан Назарбаева ул., д. 9/2, пом. 1300
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—
	Местоположение объекта недвижимости	Республика Казахстан, городской округ город Алматы
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—
8	Назначение объекта недвижимости	жилое
	Проектируемое назначение объекта недвижимого строительства	—
9	Наименование объекта недвижимости	Нежилое помещение
10	Количество этажей объекта недвижимости в том числе подземных	—
11	Материал наружных стен здания	—
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	—

5

Характеристики объекта недвижимости	
Год завершения строительства объекта недвижимости	Значение характеристики
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м <sup>2</sup> — 446,2
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости —
15	Основные характеристики сооружения и ее значение — Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение —
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, % —

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	—
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
4	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	—
4	Кадастровый номер земельного участка (земельный участок), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости (квартиры)	16:50:070101
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:07010
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:070101:53
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	Подвал
	Номер, тип этажа (этажей), на котором расположено машино-место	—
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	1301
7	Адрес объекта недвижимости	Татарстан Респ. Казань г. Пурештановская ул. д. 9/2, пом. 1301
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—
	Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, городская округ город Казань.
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—

6

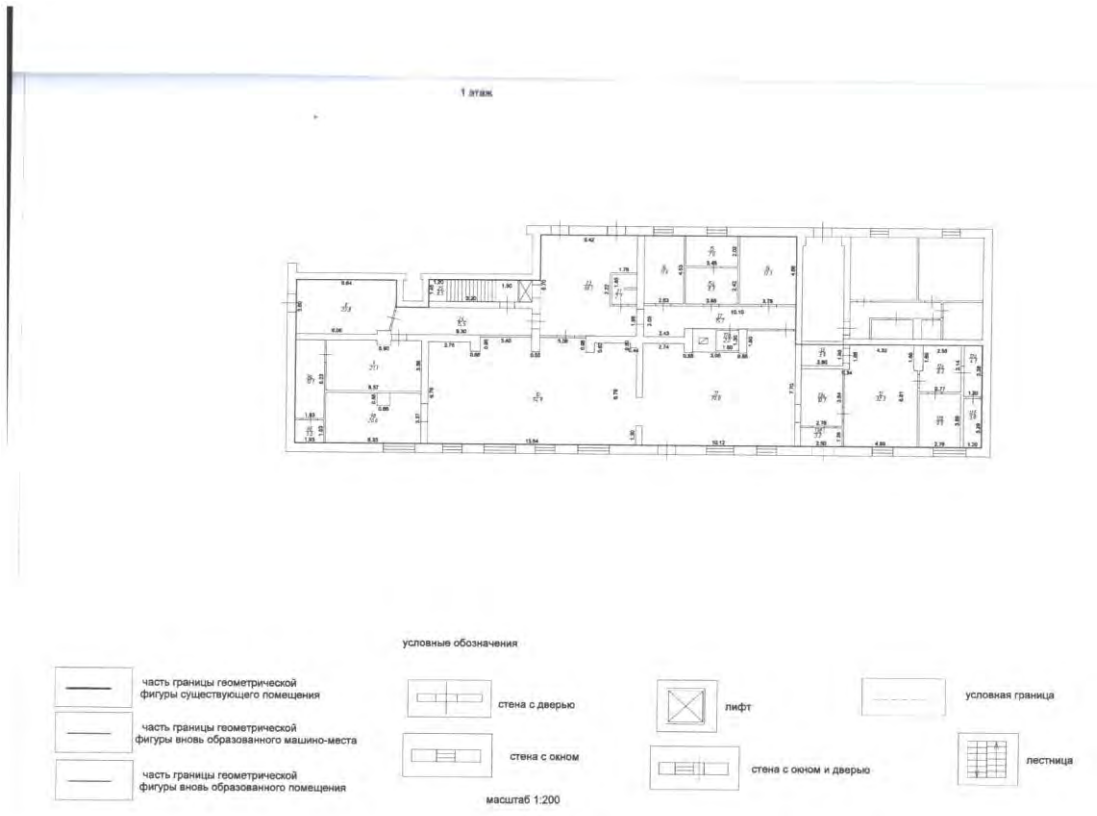
8	Назначение объекта недвижимости	нежилое
9	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	—
9	Наименование объекта недвижимости	Нежилое помещение
10	Количество этажей объекта недвижимости в том числе подземных	—
11	Материал наружных стен здания	—
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	—
	Год завершения строительства объекта недвижимости	—
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м <sup>2</sup>	145,1
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	—
15	Основные характеристики сооружения и ее значение Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	—
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	—

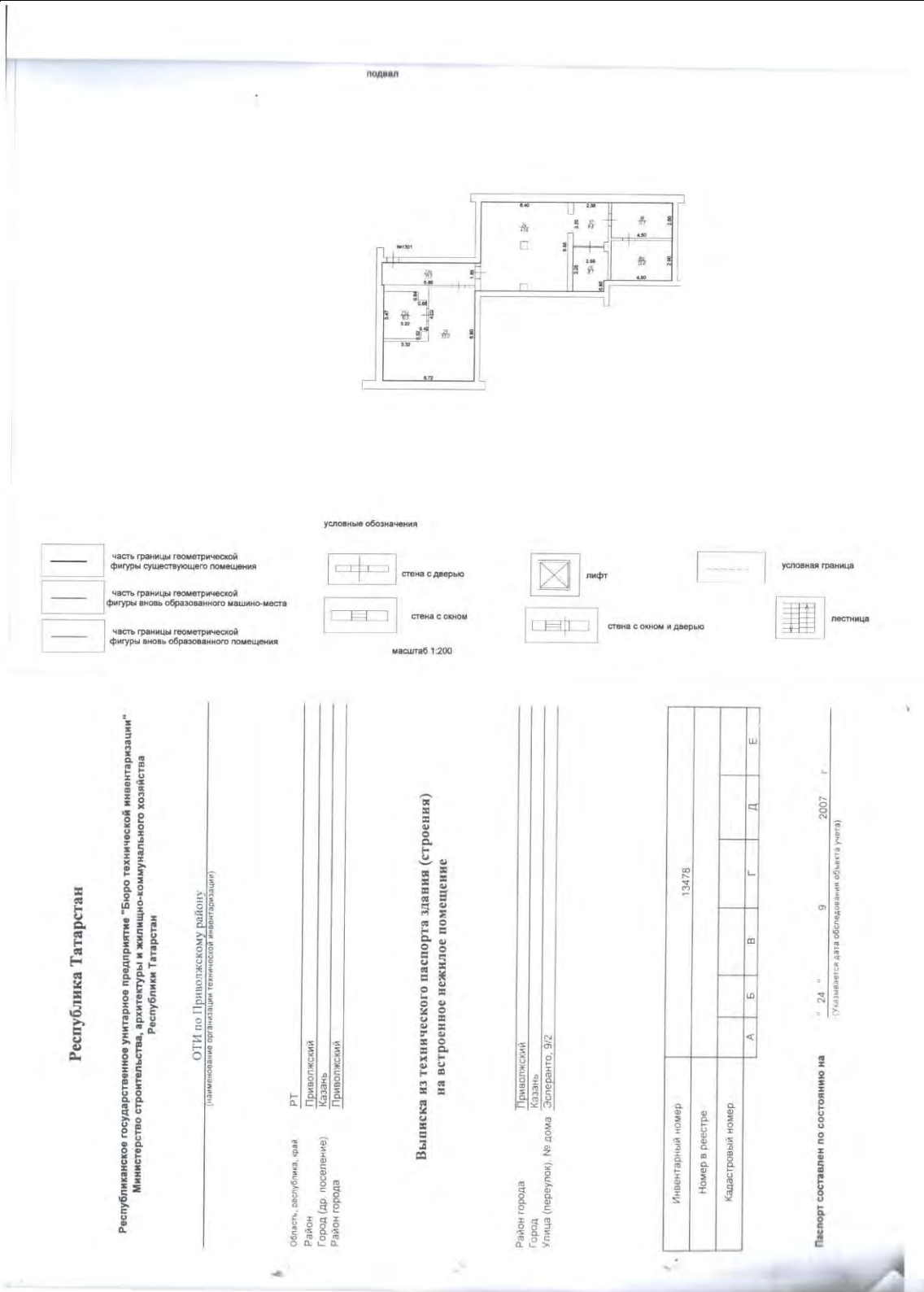
7

**Заключение кадастрового инженера**

Технический план подготовлен с целью образования жилых помещений №1300 и №1301, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул.Нуруллина Назарбаева, д.9/2, в результате раздела нежилого помещения с кадастровым номером: 16:50:070101:301. Совокупности помещений 1-го этажа №№8, 9, 9а, 9б, 9в, 10, 11, 12, 12а, 12б, 12в, 12г, 13, 13а, 13б, 14, 15, 15а, 16, 17, 17а, 21, 23, 24, 25 площадью 446,2 кв.м помещений №1300. Совокупности помещений подвала №№16, 17, 18, 18а, 23, 23а, 24, 25, 25а площадью 145,1 кв.м помещений №1301.

Технический план подготовлен кадастровым инженером, Гаревой Айгуль Асхатовной (квалификационный аттестат № 16-15-80) выдан 27.07.2015г.), являющимся членом саморегулируемой организации «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» № 0744 от 19.08.2016г.), Сведения о СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» содержатся в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи № 009). Номер в реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: -34601. Гарева Айгуль Асхатовна является работником АО «БТИ РТ». Юридический адрес Парижской Коммуны дом 8, контактный телефон 557.54.22., адрес электронной почты ba107@mail.ru, СНИЛС 089-377-910 35. Договор подряда №-48/0836 от 06.09.2018







**I. Сведения о принадлежности**

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, владения, пользования	Доля (часть литер)
	ООО "Эксперт Групп"	Договор о покупке ООО "Эксперт", ООО "Хайринг Групп", ООО "Бизнесой Террадой Дев" от 11.01.2007г.	
		Протокол внеочередного общего собрания акционеров ООО "Эксперт" от 11.01.2007г.	
		Передающий акт от ООО "Эксперт", ООО "Эксперт Групп", умершающую внеочередным общим собранием акционеров ООО "Эксперт" №2 от 11.01.2007г.	
		Свидетельство о гос. регистрации права от 19.06.2007г. №216-АА/2007-19	

**II. Была построена здания (кв.м)**

Идентификационный номер	Категория	Код	Описание			Валы			Галерея			Лифты		
			от ТНТ	от ТНТ (карпидной)	от АТВ	от АТВ	от АТВ	от АТВ	от АТВ	от АТВ	от АТВ	от АТВ	от АТВ	от АТВ
001	Канцелярия	001												
002	Канцелярия	002												
003	Канцелярия	003												
004	Канцелярия	004												
005	Канцелярия	005												

**III. Выписка площадей и объемов зданий( подвалов, пристроек и т.п. ) и исчисление площадей и объемов встроенных помещений.**

№ п/п	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
А	ООО "Эксперт Групп"		546.40	3.30	1803
			75.9	2.95	224
			108.3	3.40	368
					2395

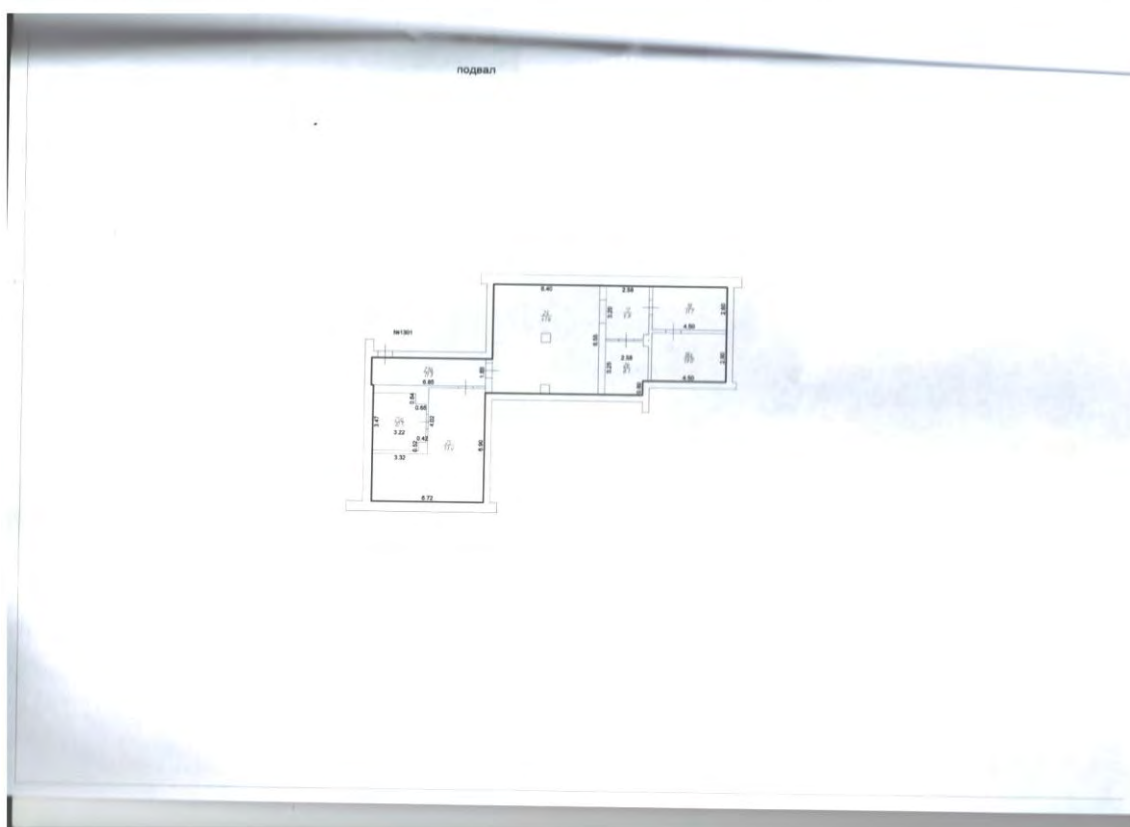
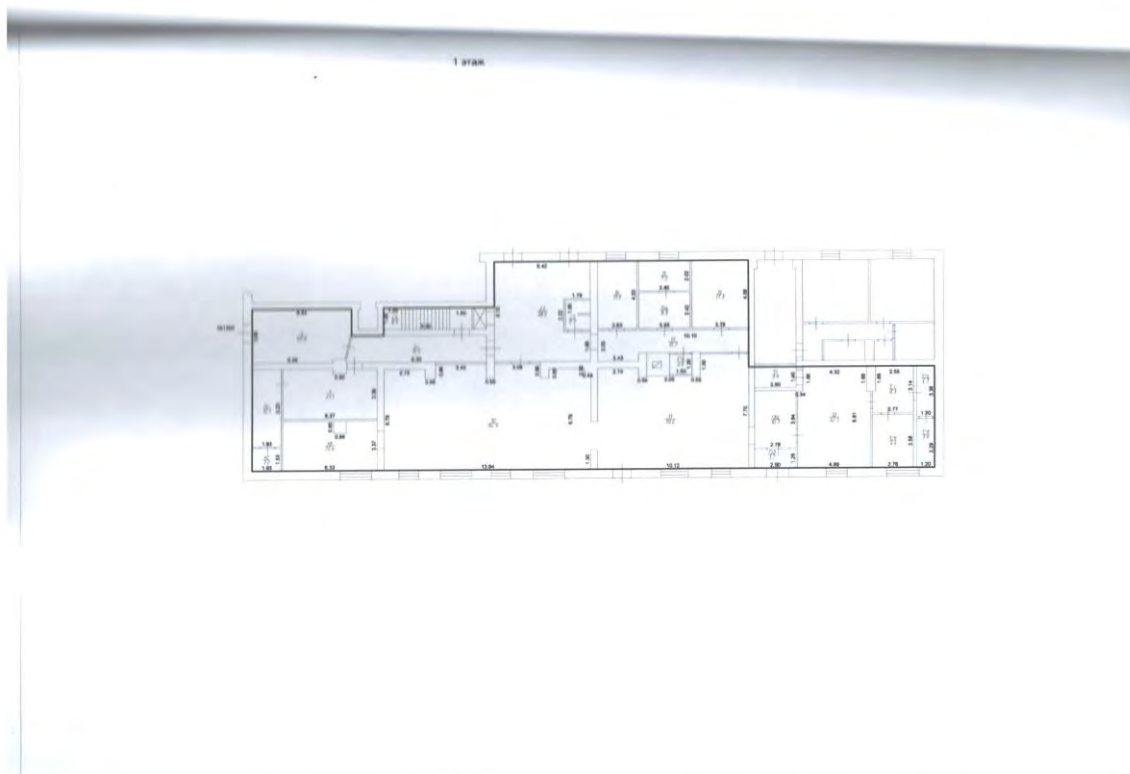












ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ	
<b>Общие сведения о кадастровых работах</b>	
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: образованном помещении №1300, №1301, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Галаева, д.69, в результате раздела помещения с кадастровым номером: 16:50:250264:244	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ	
Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ОГРН-5077746957426, ИНН 7716580524	
3. Сведения о кадастровом инженере	
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Гареева Айгуль Асхаговна	
Страховой номер индивидуального лицевого счета 089-377-910-35	
№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 34601	
Контактный телефон 89600474452	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 420021, РТ, г. Казань, ул. Парижской Коммуны, д.8, bi107@yandex.ru	
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»	
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица АО "БТИ РТ", 420021, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Парижской Коммуны, д.8	
№ и дата вступления договора на выполнение кадастровых работ 480836 от 06 сентября 2018 г.	
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) 04 декабря 2018 г.	

В данном документе  
 прошнуровано  
 и скреплено печатью  
 «12» \_\_\_\_\_ 2018г.  
 Дата «12» \_\_\_\_\_ 2018г.





2

Исходные данные			
<b>1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана</b>			
№ п/п	Наименование документа	Реquisiteлы документа	
1	Технический паспорт	№б/н от 30.09.2009	
2	Чертеж	№б/н	
3	Чертеж	№б/н	
4	Кадастровая выписка	№09/2018/098441104 от 05.10.2018	
5	Распоряжение	№3666р от 29.10.2018	
<b>2. Сведения о средствах измерений</b>			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппарата)	Сведения об утверждении типа средства измерения	Реquisiteлы свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппарата)
1	2	3	4
1	—	—	—
<b>3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение</b>			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
1	16:50:250264:244		
<b>5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении</b>			
<b>5.1 Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении</b>			
№ п/п	Кадастровый номер помещения		
1	2		
1	—		
<b>5.2 Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении</b>			
№ п/п	Кадастровый номер машино-места		
1	2		
1	—		
<b>6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса</b>			
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса		Кадастровый номер
1	2		3
1	—		—

3

Сведения о выполненных измерениях и расчетах			
<b>1. Метод определения координат точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости</b>			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	
1	2	3	
<b>2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости</b>			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	
1	2	3	
<b>3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости</b>			
Номер контура	Номер характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м
1	2	3	4
1	—	—	—

4

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	—
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	—
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	—
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:250264
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:250264:53
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1
	Номер, тип этажа (этажей), на котором расположено машино-место	—
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	1300
7	Адрес объекта недвижимости	Татарстан Респ., Казань, г. Главная ул. д. 69, пом. 1300
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—
	Местоположение объекта недвижимости	—
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—
8	Назначение объекта недвижимости	жилище
	Проектируемое назначение объекта недвижимого строительства	—
9	Наименование объекта недвижимости	Помещение №1300
10	Количество этажей объекта недвижимости	—
	в том числе подземных	—
11	Материал наружных стен здания	—
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	—

5

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
13	Год завершения строительства объекта недвижимости	—
14	Площадь объекта недвижимости (Р), м <sup>2</sup>	626,1
15	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	—
	Основная характеристика сооружения и ее значение	—
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	—
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	—

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	—
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	—
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	—
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:250264
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:250264:53
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	Помещ 1
	Номер, тип этажа (этажей), на котором расположено машино-место	—
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	1301
7	Адрес объекта недвижимости	Татарстан Респ., Казань, г. Главная ул. д. 69, пом. 1301
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—
	Местоположение объекта недвижимости	—
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—

6

8	Назначение объекта недвижимости	нежилое
	Проектируемое назначение объекта недвижимого строительства	—
9	Наименование объекта недвижимости	Помещение №1301
10	Количество этажей объекта недвижимости в том числе подземных	—
11	Материал наружных стен здания	—
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	—
	Год завершения строительства объекта недвижимости	—
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м <sup>2</sup>	495,2
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	—
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	—
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	—
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	—

7

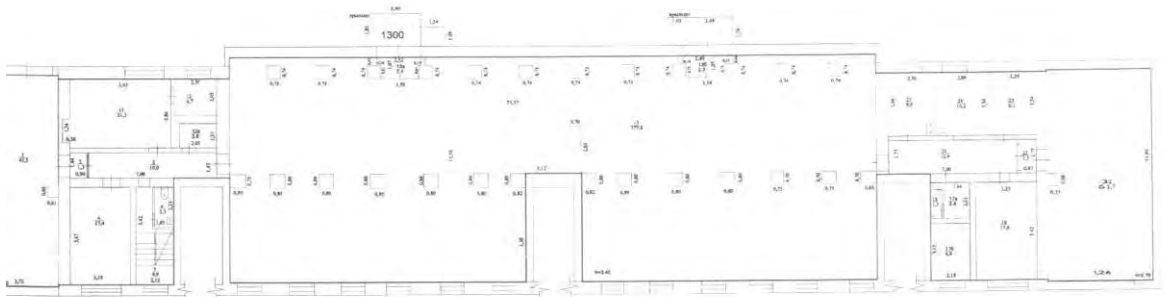
<b>Заключение кадастрового инженера</b>
<p>Технический план подготовлен в связи с образованием 2 помещений: №1300 площадью 626,1 кв.м, расположенное на 1 этаже, и помещении №1301 площадью 495,2 кв.м, расположенное в подвале, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул.Главная, д.69 в результате раздела помещения ИИ с кадастровым номером:16:50:250264:244.</p> <p>Технический план подготовлен кадастровым инженером, Гарасевой Айгуль Ахатовной (квалификационный аттестат № 16-15-801 выдан 27.07.2015г.), являющимся членом саморегулируемой организации «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» (уникальный регистрационный номер кадастрового инженера в реестре членов СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» № 0744 от 19.08.2016г.), Сведения о СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» содержится в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи № 009), Номер в реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, -34601, Гарасева Айгуль Ахатовна является работником АО «БТИ РТ», Юридический адрес: Парижской Коммуны дом 8, контактный телефон 557-54-22., адрес электронной почты bi107@mail.ru, СНИЛС 089-377-910 35., Договор подряда №-480836 от 06.09.2018г.</p>

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа (части этажа)

1 этаж



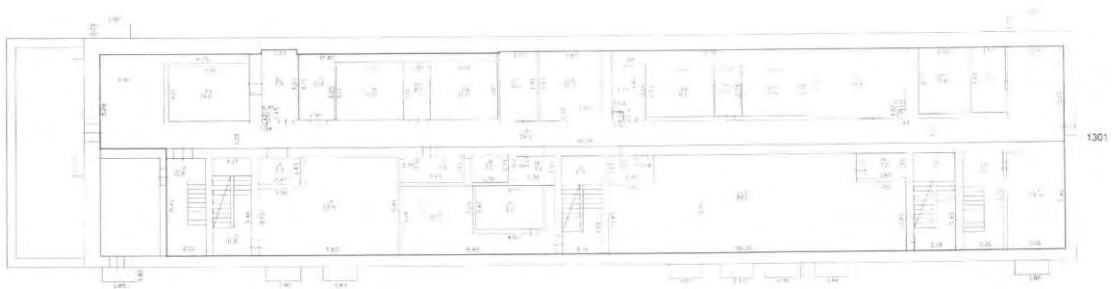
условные обозначения



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа (части этажа)

подвал



условные обозначения















Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ  
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАНЬ ШӘһӘР  
МУНИЦИПАЛЬ БҮРӘМЛӘГЕ  
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ  
ЖИТӨКЧИСЕ УРЫНБАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ  
29.10.2018

БОЕРЫК  
№ 8666 р

г.Казань

Полномочия: 22.04.2018 № 10  
01.02.2018 № 29.10.18

О присвоении адресов  
объектам недвижимости  
по ул. Главная

Рассмотрев заявление Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал», учитывая выписку из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 16.10.2018 №16/001/003/2018-349309, выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, технический план помещения от 09.10.2018, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», Федеральным законом «О федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 28.12.2013 №443-ФЗ **обязываю:**

1. Объектам недвижимости, расположенным в жилом комплексе Дербышки Советского района г.Казани, присвоить:

1.1. здание – многоквартирному жилому дому с кадастровым номером 16:50:250264:53 – адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Главная, д.69;

1.2. нежилым помещениям, образованным в результате раздела помещения с кадастровым номером 16:50:250264:244:

2  
- адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Главная, д.69, пом.1300;

- адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Главная, д.69, пом.1301.

2. Довести до Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»:

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).

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани И.В.Дабкинину.



Р.Р.Шафигуллин

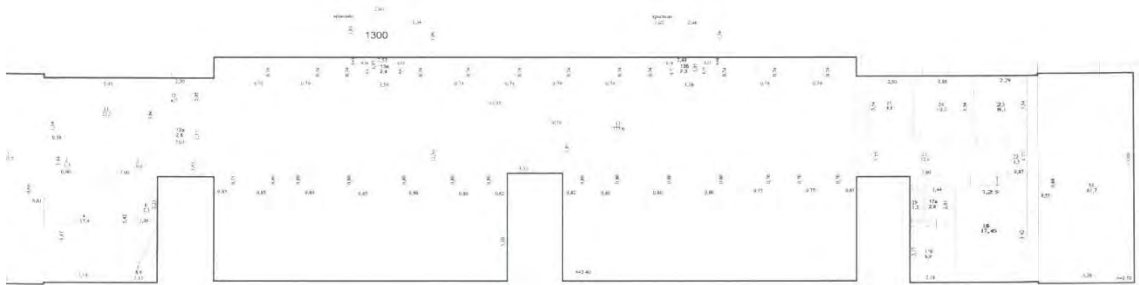
Документ создан в электронной форме № 001-3026577-1 от 23.10.2018. Исполнитель: Казанькова О.Р.  
Страница 1 из 2. Страница создана: 23.10.2018 11:44



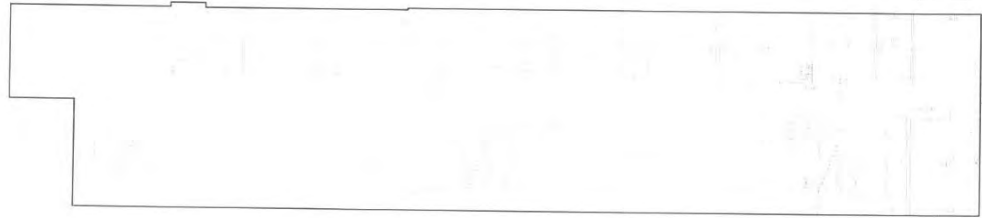
Документ создан в электронной форме № 001-3026577-1 от 23.10.2018. Исполнитель: Казанькова О.Р.  
Страница 2 из 2. Страница создана: 23.10.2018 11:44




ЧЕРТЕЖ  
1 этаж



ЧЕРТЕЖ  
подвал



1301

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ	
<b>Общие сведения о кадастровых работах</b>	
	Общие сведения в результате выполнения кадастровых работ в связи с: образованем нескольких помещений №61300 и №61301, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул.Максимова, д.4А, в результате раздела нежилого помещения с кадастровым номером: 16:50:220526,2329
<b>2. Сведения о заказе кадастровых работ</b>	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКалигал", ОГРН 5077746957426, ИНН 7716380524
<b>3. Сведения о кадастровом инженере</b>	Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Гарсаев Анигуль Асхатовна
Страховой номер индивидуального лицевого счета	089-377-910-35
N регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность	34601
Контактный телефон	89660474452
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером	420021, РТ, г.Казань, ул.Парижской Коммуны, д.8, bit107@mail.ru
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер	Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица	АО "БТИ РТ", 420021, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Парижской Коммуны, д.8
N и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ	480836 от 06 сентября 2018 г.
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год)	04 декабря 2018 г.

2

Исходные данные			
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана			
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	
1	2	3	
1	Технический паспорт	№56/п от 01.04.2008	
2	Чертеж	№56/п	
3	Чертеж	№56/п	
4	Выписка из ЕГРН	№99/2018/198441/04 от 05.10.2018	
5	Распоряжение	№33667/р от 29.10.2018	
2. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппарата)	Сведения об утверждении типа средств измерения	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппарата)
1	2	3	4
1	—	—	—
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
1	16:50:220526 2329		
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении			
5.1 Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении			
№ п/п	Кадастровый номер помещения		
1	2		
1	—		
5.2 Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении			
№ п/п	Кадастровый номер машино-места		
1	2		
1	—		
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса			
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса		Кадастровый номер
1	2		3
1	—		—

3

Сведения о выполненных измерениях и расчетах			
1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	
1	2	3	
2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	
1	2	3	
3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости			
Номер контура	Номер характерных точек контура	Учётный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м
1	2	3	4
—	—	—	—

4

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	3	
1	Вид объекта недвижимости	помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	—
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
	Кадастровый номер нежилого объекта недвижимости	—
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости (кадастровый номер)	16:50:220526
5	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:220526/128
6	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположен объект недвижимости	1
	Номер, тип этажа (этажей), на котором расположено машино-место	—
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	1300
7	Адрес объекта недвижимости	Татарстан Респ., Казань г., Максимова ул., д. 4А, пом. 1300
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—
	Местоположение объекта недвижимости	—
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—
8	Назначение объекта недвижимости	нежилое
9	Прекращаемое на назначение объекта недвижимого имущества	—
9	Наименование объекта недвижимости	Нежилое помещение
10	Количество этажей объекта недвижимости в том числе подземных	—
11	Материал наружных стен здания	—
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	—

5

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
13	Год завершения строительства объекта недвижимости	—
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м <sup>2</sup>	485,0
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	—
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	—
	Основная характеристика объекта недвижимого имущества и ее проектируемое значение	—
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	—
Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	—
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
	Кадастровый номер нежилого объекта недвижимости	—
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:220526
5	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:220526/128
6	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположен объект недвижимости	Подвал I
	Номер, тип этажа (этажей), на котором расположено машино-место	—
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	1301
7	Адрес объекта недвижимости	Татарстан Респ., Казань г., Максимова ул., д. 4А, пом. 1301
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—
	Местоположение объекта недвижимости	—
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—

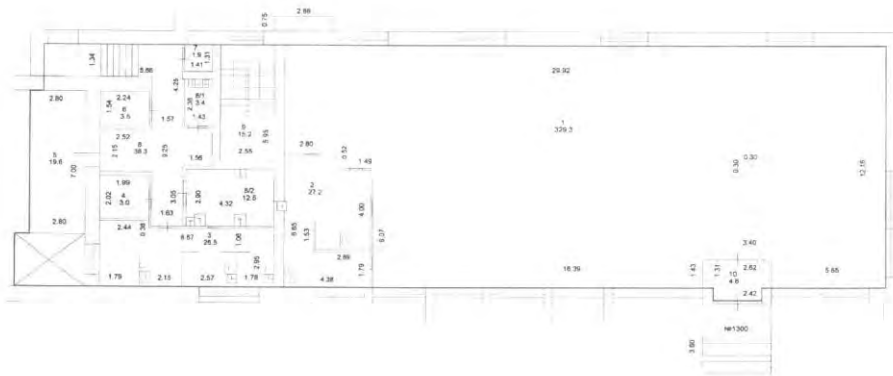
6

	Кадастровый объект недвижимости	нежилое
8	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	—
9	Наименование объекта недвижимости	Нежилое помещение
10	Количество этажей объекта недвижимости в том числе подземных	—
11	Материал наружных стен здания	—
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	—
	Год завершения строительства объекта недвижимости	—
13	Площадь объекта недвижимости (P), м <sup>2</sup>	391,0
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	—
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	—
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	—
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	—

7

Заключение кадастрового инженера
<p>Технический план подготовлен с целью образования нежилых помещений №1300 и №1301, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул.Максимовая, д.4А, в результате раздела нежилого помещения с кадастровым номером: 16:50:230526-2329</p> <p>Соответности помещений с кадастровым номером: 16:50:230526-2329 площадью 485,0 кв.м присвоен №1300.</p> <p>Соответности помещений подвала №№1,1/1,1/2,2,3,4,5,5/1,5/2,5/3,5/4,5/5 площадью 391,0 кв.м присвоен №1301.</p> <p>Технический план подготовлен кадастровым инженером, Гаревой Айгуль Асхатовной (квалификационный аттестат № 16-15-801 выдан 27.07.2015г.), являющимся членом саморегулируемой организации «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» № 0744 от 19.08.2016г.). Сведения о СРО КИ (уникальный номер реестровой записи № 009), Номер в реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, -34601. Гарева Айгуль Асхатовна является работником АО «БТИ РТ», Юридический адрес: Парижской Коммуны дом 8, контактный телефон 557-54-22, адрес электронной почты bti07@mail.ru, СНИЛС 089-377-910 35, Договор подряда № 480836 от 06.09.2018г.</p>

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ  
 План этажа (части этажа)  
 1 этаж

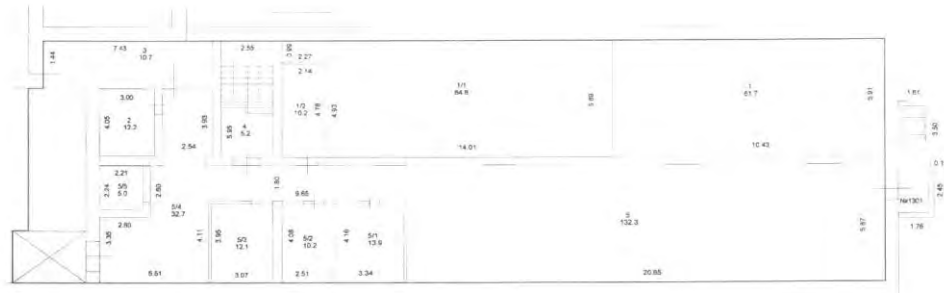


условные обозначения

	часть границы геометрической фигуры существующего помещения		стена с дверью		лифт
	часть границы геометрической фигуры вновь образованного машино-места		стена с окном		стена с окном и дверью
	часть границы геометрической фигуры вновь образованного помещения				лестница

масштаб 1:200

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ  
 План этажа (части этажа)  
 подвал



условные обозначения

	часть границы геометрической фигуры существующего помещения		стена с дверью		лифт
	часть границы геометрической фигуры вновь образованного машино-места		стена с окном		стена с окном и дверью
	часть границы геометрической фигуры вновь образованного помещения				лестница

масштаб 1:200

















**Отчет №ПИФ-001/08-2022**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ  
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАНЬ БОЕВЫЙ  
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН  
БАШКАРМА КОМИТЕТА  
ЖИТЖОКТЕС-УРЫНБАСАРИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

БОЕВЫЙ

№ 3087/п

г. Казань

№ 3087/п

07539-11 20 10 08

**О присвоении адресов  
объектам недвижимости  
по ул. Максимова**

Рассмотрев заявление Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал», учитывая выписку из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 18.10.2018 №16/001/003/2018-553121, выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, технический план помещения от 10.10.2018, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», Федеральным законом «О федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 28.12.2013 №443-ФЗ **обязываю:**

1. Объектам недвижимости, расположенным в Авиастроительном районе г. Казань, присвоить:

1.1. здание - многоквартирному жилому дому с кадастровым номером 16/50/220526/128 - адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Максимова, д.4а;

1.2. нежилым помещениям, образованным в результате раздела помещения с кадастровым номером 16/50/220526/2329;

- адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Максимова, д.4а, пом.1300;

- адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Максимова, д.4а, пом.1301.

2. Довести до Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»:

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).

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г. Казань И.В. Даблякову.



Р.Р. Шафигуллин

Документ создан в электронной форме № документа: 30267001 от 23.10.2018. Расчетный период: квартал 3-4  
Годовой отчет 2018. Отчетный период: 23.10.2018 11:31

ЭЛЕКТРОННЫЙ  
ТАТАРСТАН

Документ создан в электронной форме № документа: 30361001 от 23.10.2018. Расчетный период: квартал 3-4  
Годовой отчет 2018. Отчетный период: 23.10.2018 11:31

ЭЛЕКТРОННЫЙ  
ТАТАРСТАН

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ	
<b>Общие сведения о кадастровых работах</b>	
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с:	образованием нежилых помещений №1300 и №1301, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 72, в результате раздела нежилого помещения с кадастровым номером: 16/50/160503/3/280
2. Сведения о владельце кадастровых работ	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ОГРН: 5017746957426, ИНН: 7716580524
3. Сведения о кадастровом инженере	Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Гареева Айгуль Асхаговна Страховой номер индивидуального лицевого счета 089-377-910-35
№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность	34601
Контактный телефон	89600474452
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером	420021, РТ, г. Казань, ул. Парижской Коммуны, д.8, b0107@mail.ru
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер	Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица	АО "БТИ РТ", 420021, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Парижской Коммуны, д.8
№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ	480836 от 06 сентября 2018 г.
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год)	04 декабря 2018 г.

2

Исходные данные					
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана					
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа			
1	2	3			
1	Технический паспорт	№б/н от 30.09.2009			
2	Чертеж	№б/н			
3	Чертеж	№б/н			
4	Выписка из ЕГРН	№99/2018/1984/1104 от 05.10.2018			
5	Распоряжение	№3743р от 09.11.2018			
2. Сведения о средствах измерений					
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппарата)	Сведения об утверждении типа средства измерения	Результаты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)		
1	2	3	4		
1	—	—	—		
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение					
№ п/п	Кадастровый номер				
1	2				
1	16:50:160503:3280				
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении					
5.1 Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении					
№ п/п	Кадастровый номер помещения				
1	2				
1	—				
5.2 Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении					
№ п/п	Кадастровый номер машино-места				
1	2				
1	—				
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса					
№ п/п	Кадастровый номер				
1	2				
1	3				

3

Сведения о выполненных измерениях и расчетах			
1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	
1	2	3	
2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	
1	2	3	
3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости			
Номер контура	Номер характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м
1	2	3	4
—	—	—	—



4

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	—
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	—
4	Кадастровый номер земельного участка (земельный участок), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	—
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:160503
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:160503:205
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1
	Номер, тип этажа (этажей), на котором расположено машино-место	—
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	1300
7	Адрес объекта недвижимости	Татарстан Респ., Казань г., Юлиуса Фучика ул.д. 72, пом. 1300
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—
	Местоположение объекта недвижимости	—
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—
8	Назначение объекта недвижимости	жилище
9	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	—
9	Наименование объекта недвижимости	Нежилое помещение
10	Количество этажей объекта недвижимости в том числе подпольных	—
11	Материал наружных стен здания	—
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	—

5

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
13	Год завершения строительства объекта недвижимости	—
13	Площадь объекта недвижимости (P), м <sup>2</sup>	1 466,2
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	—
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	—
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	—
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	—
Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	—
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	—
4	Кадастровый номер земельного участка (земельный участок), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	—
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:160503
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:160503:205
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	Подвал 1
	Номер, тип этажа (этажей), на котором расположено машино-место	—
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	1301
7	Адрес объекта недвижимости	Татарстан Респ., Казань г., Юлиуса Фучика ул.д. 72, пом. 1301
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—
	Местоположение объекта недвижимости	—
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—

6

8	Назначение объекта недвижимости	нежилое
	Проектируемое назначение объекта недвижимого строительства	—
9	Наименование объекта недвижимости	Нежилое помещение
10	Количество этажей объекта недвижимости в том числе подземных	—
11	Материал наружных стен здания	—
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	—
	Год завершения строительства объекта недвижимости	—
13	Площадь объекта недвижимости (P), м <sup>2</sup>	623,8
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	—
15	Основная характеристика сооружения в ее значении	—
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	—
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	—

7

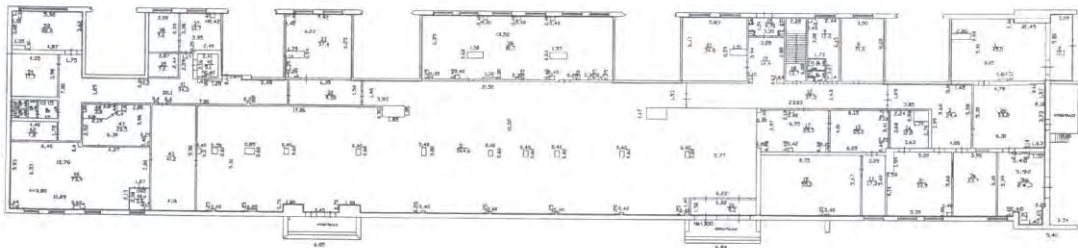
**Заключение кадастрового инженера**

Технический план подготовлен с целью образования нежилых помещений №1300 и №1301, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул.Юлиуса Фучика, д.72, в результате раздела нежилого помещения с кадастровым номером: 16:50:160503:3280. Совокупности помещений 1-го этажа №№1-3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 8-21, 26, 31-33, 37-41, 43, 46, 46а, 47, 48, 53, 54, 58-62 площадью 1466,2 кв.м присвоен №1300. Совокупности помещений подвала №№3, 4, 8-11, 11а, 12, 15а, 16а, 17а, 22-28, 30 площадью 623,8 кв.м присвоен №1301.

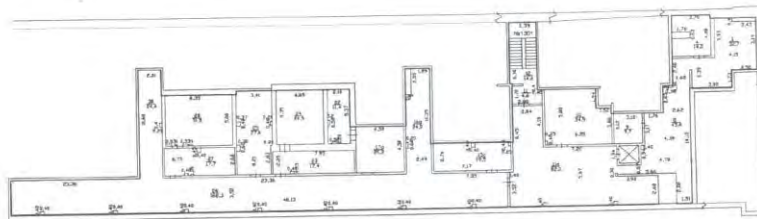
Технический план подготовлен кадастровым инженером, Гаревой Айгуль Асхатовной (квалификационный аттестат № 16-15-801 выдан 27.07.2015г.), являющимся членом саморегулируемой организации «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» № 0744 от 19.08.2016г.). Сведения о СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» содержится в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи № 099). Номер в реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, -34601. Гарева Айгуль Асхатовна является работником АО «БТИ РТ», Юридический адрес: Парижской Коммуны дом 8, контактный телефон 557-54-22, адрес электронной почты bit107@mail.ru, СНИЛС 089-377-910 35. Договор подряда № 480836 от 06.09.2018г.

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ  
План этажа (части этажа)  
1 этаж



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ  
План этажа (части этажа)  
подвал











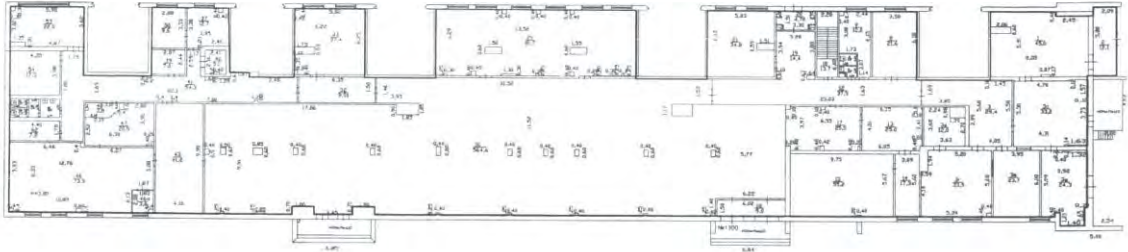




Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

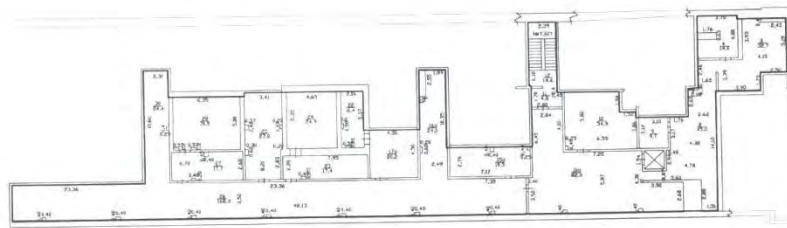
ЧЕРТЕЖ

1 этаж



ЧЕРТЕЖ

подвал



**Отчет №ПИФ-001/08-2022**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ  
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАНЬ ШӘБӘРҮ  
МУНИЦИПАЛЬ БҖҮМЛӘГЕ  
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ  
ЖИТӨКМӘСЕ УРЬЛЫСАРИ

2

РАСПОРЯЖЕНИЕ

БОЕРЫК

09.12.2018

Казань

№ 3743р

07105-18 03 11 18

**О присвоении адресов  
нежилым помещениям  
по ул.Юлиуса Фучика, 72**

Рассмотрев заявление Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал», учитывая выписку из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости от 29.10.2018 №99/2018/214582587, технический план помещения от 10.10.2018, в соответствии с Федеральным законом от 28.12.2013 №443-ФЗ «О федеральной информационной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон „Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации“», постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов» **обязываю:**

1. Нежилым помещениям 1-го этажа, образованным в результате разделения нежилого помещения с кадастровым номером 16:50:160503:3280, расположенным в здании с кадастровым номером 16:50:160503:205 по ул.Юлиуса Фучика, 72 в Приволжском районе г.Казани, присвоить следующие адреса:

1.1. Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Юлиуса Фучика, д.72, помещение 1301 (совокупность помещений 1 этажа №№1-3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 8-21, 2б,

31-33, 37-41, 43, 46, 46а, 47, 48, 53, 54, 58-62);

1.2. Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Юлиуса Фучика д.72, помещение 1301 (совокупность помещений подвала №№3, 4, 8-11, 11а, 12, 15а, 16а, 17а, 22-28, 30);

2. Довести до сведения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»:

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).

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани И.В.Дьячизину.



Р.Р.Шафигуллин

Штатный специалист в электронной форме № документа 3047271-1 от 31.10.2018 Уполномоченный Муслимов Г.Д.  
Страница 1 из 3 Страница создана: 31.10.2018 11:55



Документ создан в электронной форме № документа 3047271-1 от 31.10.2018 Уполномоченный Муслимов Г.Д.  
Страница 2 из 3 Страница создана: 31.10.2018 11:55



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**  
(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**

Раздел I

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего разделов
24.12.2018			
Кадастровый номер:	16:50:160503:6512		
Номер кадастрового квартала:	16:50:160503		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.12.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Юлиуса Фучика, д.72, пом.1301		
Площадь, м²:	623,8		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал №1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	данные отсутствуют		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:160503:205		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального 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:	Совокупность помещений подвала №№3, 4, 8-11, 11а, 12, 15а, 16а, 17а, 22-28, 30 площадью 623,8 кв.м. присвоен №1301, 34601 480836 06.09.2018		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"		
ПЛАТНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Ласин Д. А.		
М.П.			

**Отчет №ПИФ-001/08-2022**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Раздел 2  
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов
24.12.2018			
Кадастровый номер:		16:50:160503:6512	
1. Правообладатель (правообладатели):	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 и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:160503:6512-16/001/2018-3 от 24.12.2018		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 07.10.2011 №69/11-БГ		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Юлиуса Фучика, д.72, кад. № 16:50:160503:21:5/30, Помещение №5Н, назначение: нежилое, общая площадь 2090 кв. м, номера на поэтажном плане 1(1-3, 3а, 3б, 3г, 3д, 8-21, 31-33, 37-41, 43, 46, 46а, 47, 48, 53, 54, 58-62) подвал (3, 4, 8-11, 11а, 12, 15а, 16а, 17а, 22-28, 30)		
дата государственной регистрации:	24.12.2018		
номер государственной регистрации:	16:50:160503:6512-16/001/2018-4		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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" от 31.03.2009 №1405-94198416		
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		Лосин Д. А.	
(подпись, наименование организации)		(подпись, наименование организации)	
М.П.		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Раздел 5  
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов
24.12.2018			
Кадастровый номер:		16:50:160503:6512	
Номер этажа (этажей) Подвал № 1			
Масштаб 1:	944		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Лосин Д. А.	
(подпись, наименование организации)		(подпись, наименование организации)	
М.П.		М.П.	

file:///C:/Users/ShevirevA/AppData/Local/Temp/tmp636812481302799428.html

**Отчет №ПИФ-001/08-2022**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

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:

<b>Помещение</b>		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>24.12.2018</u>	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		16:50:160503:6513	
Номер кадастрового квартала:	16:50:160503		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.12.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул Юлтууса Фучика, д 72, пом 1300		
Площадь, м <sup>2</sup> :	1466,2		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	данные отсутствуют		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:160503:205		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома</li> <li><input type="checkbox"/> социального использования или наемного дома коммерческого использования:</li> </ul>	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Сособые отметки:	Совокупности помещений 1-го этажа №№1-3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 8-21, 26, 31-33, 37-41, 43, 46, 46а, 47, 48, 53, 54, 58-62 площадью 1466,2 кв.м присвоен №100-34601-480836-06.09.2018		
Получатель выписки:	Закрывать паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Лосин Д. А.	
<small>(подпись, наименование должности)</small>		<small>(подпись, фамилия)</small>	

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

<b>Помещение</b>		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>24.12.2018</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		16:50:160503:6513	
1. Правообладатель (правообладатели):	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 и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:160503:6513-16/001/2018-3 от 24.12.2018		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 07.10.2011 №01/11-БГ		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул Юлтууса Фучика, д.72, кад.№ 16:50:160503:21-5/30. Помещение №5Н, назначение: нежилое, общая площадь: 2090 кв. м, номера на поэтажном плане П(1-3, 3а, 3в, 3г, 3д, 8-21, 31-33, 37-41, 43, 46, 46а, 47, 48, 53, 54, 58-62) подвал (3, 4, 8-11, 11а, 12, 15а, 16а, 17а, 22-28, 30)		
дата государственной регистрации:	24.12.2018		
номер государственной регистрации:	16:50:160503:6513-16/001/2018-4		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	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" от 31.03.2009 №1405-94198416		
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		Лосин Д. А.	
<small>(подпись, наименование должности)</small>		<small>(подпись, фамилия)</small>	

М.П.

**Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение		(код объекта недвижимости)	
Лист № _____	Раздела № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов _____
24.12.2018			
Кадастровый номер:		16:50:160503:6513	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

Масштаб 1: \_\_\_\_\_ 542

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ \_\_\_\_\_ Лосин Д. А. \_\_\_\_\_  
(подпись) (подпись) (подпись)

М.П.

file:///C:/Users/SheveleW/AppData/Local/Temp/tmp636812480937329428.html

**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 15.09.2021, поступившего на рассмотрение 15.09.2021, 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. № КУВН-002/2021-123049148			
Кадастровый номер:		16:50:080208:2	
Номер кадастрового квартала:	16:50:080208		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.09.2002		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 16:50:08 02 08:0002; Условный номер 16:50:06:02682; 16:50:060907:0009		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Ленинградская, д. 171Б.		
Площадь, м2:	2160 +/- 16,27		
Кадастровая стоимость, руб:	16433604		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Здание магазина		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнерджиИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнерджиИнвестКапитал", 7716580524		

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН  
Приволжский отдел ФБУ ФРС ФРП  
г. Казань ул. Петербургская 10  
Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
Время 13:54  
17.09.21

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП
Инициалы, фамилия
Сертификат: 3976775713574085157138178344560856 Выдано: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022



**Отчет №ПИФ-001/08-2022**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

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-002/2021-123049148			
Кадастровый номер:		16:50:080208:2	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Условные обозначения:		документ подписан	
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СИД.ЭЛН/НО/СЕРТИФИКАТ.ЭИ	
		инициалы, фамилия	
Уполномоченный сотрудник		Сертификат: 397677571357441515171138178344502650	
Нагуманова А.Р.		Выдана: Росреестр	
Время: 13:51		Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	
17 09			

**Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии**  
федеральное государственное учреждение

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 записи 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
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130977990			
Кадастровый номер:		16:50:090412:2	
Номер кадастрового квартала:	16:50:090412		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.10.2002		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 16:50:09 04 12:0002; Условный номер 16:50:03-02410; 16:50-03-09-05-0005		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Кировский район, ул. 40 лет Октября, д. 4.		
Площадь, м2:	1840 +/- 15,01		
Кадастровая стоимость, руб:	13431944,8		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:090412:19		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Здание магазина		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Курялова Ирина Ивановна, действующая(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»

14 ОКТ 2021

ПРИНЯТО

Выписка получена из АИС ФИС.ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФД ФРГ  
г. Казань, ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 1/1

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А.Р.

Время: 10:19

17 10

документ подписан	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СИД.ЭЛН/НО/СЕРТИФИКАТ.ЭИ	
инициалы, фамилия	
Сертификат: 397677571357441515171138178344502650	
Выдана: Росреестр	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130977990		Кадастровый номер: 16:50:090412:2	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый пæвым инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность: 16-16-01/125/2013-189 15.04.2013 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:		15.04.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/125/2013-189
	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" ЭнерджиИнвестКапитал, ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым пæвым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 3, выдан 22.09.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым пæвым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 10.03.2010 Правила доверительного управления Закрýтым пæвым фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнерджиИнвестКапитал, выдан 08.02.2009 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрýтым пæвым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1, выдан 09.07.2009

ИПСОКА ПОЛНМОЩНОСТЬ НА АИС ФИС ЕГРН

ПРИКОРМОНАЯ ОУДЕЛ ГБУ МФЦ РТ

г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 73

УПОЛНОМОЩЕННЫЙ СОТРУДНИК

ПАГУМАНОВА А.Р.

ВРЕМЯ 10:20

10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сertifikaat: 957677571357-МД	Сertifikaat: 957677571357-МД
В адресе: Републик Татарстан	В адресе: Републик Татарстан
Действителност: с 23.03.2021 до 23.06.2022	Действителност: с 23.03.2021 до 23.06.2022

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130977990		Кадастровый номер: 16:50:090412:2	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	Завлеченные 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 поступающих, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ИПСОКА ПОЛНМОЩНОСТЬ НА АИС ФИС ЕГРН

ПРИКОРМОНАЯ ОУДЕЛ ГБУ МФЦ РТ

г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 73

УПОЛНОМОЩЕННЫЙ СОТРУДНИК

ПАГУМАНОВА А.Р.

ВРЕМЯ 10:20

10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сertifikaat: 957677571357-МД	Сertifikaat: 957677571357-МД
В адресе: Републик Татарстан	В адресе: Републик Татарстан
Действителност: с 23.03.2021 до 23.06.2022	Действителност: с 23.03.2021 до 23.06.2022



*Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

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
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130977990			
Кадастровый номер:		16:50:090412-2	
План (чертеж, схема) земельного участка			
полное наименование должности		Меловые обозначения	документ подписан
Нагумина А. Р.		СВЕД/000/0.СЕРГ/0408.АТН.30	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ВРЕМЯ 10:20		Сертификат: 997677571357	инициалы, фамилия
7-10		Подпись: Эксперт	М.П.
		Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан  
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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
28.10.2021г.			
Кадастровый номер:		16:50:080210-909	
Номер кадастрового квартала:		16:50:080208	
Дата присвоения кадастрового номера:		31.01.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 13464; Условный номер 16:50:06:00352:001:0088	
Адрес:		Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Авангардная, дом 171Б, помещение 1001	
Площадь, м2:		372,1	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Помещения 1-этажа №№1-18	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		данные отсутствуют	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		16422328,38	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:080208:29	
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, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Леонаева Анна Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524	
Главный специалист-эксперт		Алиева А.Д.	
полное наименование должности		Подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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: 3
28.10.2021г.			
Кадастровый номер:		16:50:080210:909	
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 16-16-01/388/2012-263 28.09.2012 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	28.09.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/388/2012-263	
	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, ОГРН: 5077746957426	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 3, выдан 22.09.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 10.03.2010 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1, выдан 09.07.2009	
	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	
<b>Главный специалист-эксперт</b>		<b>Алиева А.Д.</b>	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
28.10.2021г.			
Кадастровый номер:		16:50:080210:909	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

<b>Главный специалист-эксперт</b>		<b>Алиева А.Д.</b>	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

**Отчет №ПИФ-001/08-2022**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан  
подпись государственного органа регистрации права

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 № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.10.2021г.			
Кадастровый номер:	16:50-220526-599		
Номер кадастрового квартала:	16:50-220526		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.12.2010		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 50А.2-10288/1-1; Кадастровый номер 16:50-220526-28:2/18		
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Магьимова, дом 4А, помещение 1000		
Площадь, м2:	55,7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение №1000		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	2426180,04		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50-220526:128		
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, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Помещение №1000.		
Получатель выписки:	Леонова Алма Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524		
полное наименование должности	подпись	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
28.10.2021г.			
Кадастровый номер:	16:50-220526-599		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/093/2011-401 11.03.2011 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	11.03.2011 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/093/2011-401	
	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 "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-1, выдан 09.07.2009	
		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнерджиИнвестКапитал", № 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 управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Помещение вид объекта недвижимости				Лист 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
28.10.2021г.		Кадастровый номер: 16:50:220526:599		
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
9	Привопретязания 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		

<i>Ирина Викторовна</i> полное наименование должности	<i>Ирина Викторовна</i> подпись М.П.	<i>Ирина Викторовна</i> 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
28.10.2021г.		Кадастровый номер: 16:50:220526:599	
		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			
<i>Ирина Викторовна</i> полное наименование должности	<i>Ирина Викторовна</i> подпись М.П.	<i>Ирина Викторовна</i> инициалы, фамилия	



Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Земельный участок вид объекта недвижимости		Лист 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-131380197		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	16:50:140212:1530	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возмещении 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	Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-131380197  
Кадастровый номер: 16:50:140212:1530

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
Время: 10:30 20.09

Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
Средство: 9976775713574403157113817844850609  
Подпись: Подпись  
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

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 4
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-131380197		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	16:50:140212:1530	
План (чертеж, схема) земельного участка		
		
Уполномоченный сотрудник Нагуманова А.Р. Время: 10:30 20.09	Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Средство: 9976775713574403157113817844850609 Подпись: Подпись Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	



Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Звание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130985245			
Кадастровый номер:		16:24:150112-152	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Выписка получена из АИС ФРС ЕГРН  
Приволжский отдел ГРМ ИО ФРС  
г. Казань, ул. Петербургская, 10

Уполномоченный сотрудник государственной должности  
Нагуманова А.Р.

Время: 11.16  
18.10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 997677512574481571138178344526250	
Владелец: Росреестр	
Действителен с: 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Звание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130985245			
Кадастровый номер:		16:24:150112-152	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Условные обозначения:			
Выписка получена из АИС ФРС ЕГРН Приволжский отдел ГРМ ИО ФРС г. Казань, ул. Петербургская, 10		Уполномоченный сотрудник государственной должности Нагуманова А.Р.	
Время: 11.16 18.10		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
		Сертификат: 997677512574481571138178344526250	
		Владелец: Росреестр	
		Действителен с: 23.03.2021 по 23.06.2022	



**Отчет №ПИФ-001/08-2022**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
подпись и печать государственного органа

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 05.10.2021, поступившего на рассмотрение 05.10.2021, 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	
06.10.2021г. № КУНИ-002/2021-131396263	
Кадастровый номер:	16:24:150112:134
Номер кадастрового квартала:	16:24:150112
Дата присвоения кадастрового номера:	08.05.2015
Рисунг присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище, ул. Советская, д. 92.
Площадь, м <sup>2</sup> :	1637 +/- 14
Кадастровая стоимость, руб:	1172877.76
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:24:050601:1841, 16:24:150112:112, 16:24:150112:145, 16:24:150112:152
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	выявлены торговая площадью не более 400 кв.м.
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»

ИПИСА: 501036181 АИС ФНС РФ

Ирмодский отдел ГБУ МФД РТ

г. Казань, ул. Петербургская, 20

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А.Р.

Время 10:35

7.10



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сведения о СЦП (ИИНК) АИЕ.ЭИ	
инициалы, фамилия	
Сертификат: 59787571357448107118178344026549	М.П.
Владелец: Регистратор	
Действителен с: 21.08.2021 по 23.08.2022	

14 ОКТ 2021

ПРИНЯТО

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	
06.10.2021г. № КУНИ-002/2021-131396263	
Кадастровый номер:	16:24:150112:134
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	основание государственной регистрации:
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:
1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
2.1	Общая долевая собственность 16-16:025-16:097/003/2016-13/2 06.04.2016 17:56:25
4.1	данные отсутствуют
	Доверительное управление
	06.04.2016 17:56:26
	16-16:025-16:097/003/2016-13/2
	Срок действия с 06.04.2016 по 02.03.2024 с 06.04.2016 по 02.03.2024
	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № Ф2-ПД-09-02-08-1, выдан 08.02.2009, Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
	данные отсутствуют
	данные отсутствуют

ИПИСА: 501036181 АИС ФНС РФ

Ирмодский отдел ГБУ МФД РТ

г. Казань, ул. Петербургская, 20

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А.Р.

Время 10:36

7.10



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сведения о СЦП (ИИНК) АИЕ.ЭИ	
инициалы, фамилия	
Сертификат: 59787571357448107118178344026549	М.П.
Владелец: Регистратор	
Действителен с: 23.08.2021 по 23.08.2022	



**Отчет №ПИФ-001/08-2022**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

58440

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
в Республике Татарстан

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 выписке Единого государственного реестра недвижимости:

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 выписке Единого государственного реестра недвижимости:			
Раздел 1 Лист 1			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
09.09.2021г. № КУВН-002/2021-119197399			
Кадастровый номер:		16:50:160203:3799	
Номер кадастрового квартала:		16:50:160203	
Дата присвоения кадастрового номера:		06.12.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 10943; Условный номер 16:50:06:01859:001:0001	
Местонахождение:		Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Корбылева, д.35	
Площадь, м2:		406,7	
Назначение:		Нежилое помещение	
Наименование:		Помещения №№1-18	
Номер, этаж, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		16422485	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:160203:145	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для специального жилищного фонда, в котором помещения жилого дома жилищного использования или нежилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус здания 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 (планы этажа), отсутствуют.	
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Николаевна, действующий(ая) на основании документа "Протокол" от имени правителя Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном". 7716580524	
Подпись:		[Подпись]	
Дата:		11.09.2021	
Место:		[Место]	
Инициалы, фамилия:		[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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Сведения о зарегистрированных правах			
На основании запроса от 08.09.2021, поступившего на рассмотрение 08.09.2021, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:			
Раздел 2 Лист 2			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
09.09.2021г. № КУВН-002/2021-119197399			
Кадастровый номер:		16:50:160203:3799	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:16-01/388/2012-265 28.09.2012 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:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		28.09.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/388/2012-265
	срок, на который устанавливается 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 "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 3, выдан 22.09.2011
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 10.03.2010
			Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1465-94198416, выдан 31.03.2009
			Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1, выдан 09.07.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
Получатель выписки:		[Подпись]	
Подпись:		[Подпись]	
Дата:		11.09.2021	
Место:		[Место]	
Инициалы, фамилия:		[Инициалы, фамилия]	

**Отчет №ПИФ-001/08-2022**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Помещение		Лист 3
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 3
09.09.2021г. № КУВН-002/2021-119197399		
Кадастровый номер:		16:06:160203:3799
	Сведения об управляющем многоквартирным домом и о договоре управления многоквартирным домом, если такой договор заключен для управления многоквартирным домом:	данные отсутствуют
6	Заявления 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	Препонравления и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Директор филиала ФАЦ ЭКСПЕРТ  
Иванов Иван Иванович  
Уполномоченный на подписание документов  
11.09.2022



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭКСПЕРТЕ НЕ УВЕДОМЛЕНЫ	инициалы, фамилия
---	-------------------

М.П. (подпись)

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**  
(полное наименование органа регистрации права)

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	Всего разделов	Всего листов выписки:
Лист № 1 18.03.2019	1	16:06:030120:136
Кадастровый номер:		16:06:030120
Номер кадастрового квартала:		02.10.2018
Дата присвоения кадастрового номера:		данные отсутствуют
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		
Адрес:		Республика Татарстан, р-н Агрызский, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова, д. 69А, пом. 1
Площадь, м²:		54,6
Наименование:		Нежилое помещение
Назначение:		Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):		142140125
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:06:030120:130
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:		6208.2018.77178.4.1 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКазань" Д.У. ЗПИФН "Казанский гастроном"
Получатель выписки:		

Иосиф Д. А.  
М.П.

**Отчет №ПИФ-001/08-2022**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН  
(подпись, наименование органа регистрации права)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

Лист 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист № <b>18.03.2019</b>	Раздела <b>1</b>
Всего листов раздела <b>1</b>	Всего разделов:
Кадастровый номер:	<b>16:06:030120:136</b>
Номер кадастрового квартала:	16:06:030120
Дата присвоения кадастрового номера:	02.10.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, р-н Алькеевский, с/пос. Базарные Матаки, ул. Крайнова, д.69А, пом.1
Площадь, м²:	54,6
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	1421401,25
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:06:030120:130
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для специального жилищного фонда, к жилым помещениям вademного дома социального использования или вадемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус выписи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	02.08.2018 77178
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. ЗПИФН "Казанский гастроном"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ	Лосин Д. А.

М.П.

Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения о зарегистрированных правах**

Помещение	
Лист № <b>18.03.2019</b>	Раздела <b>2</b>
Всего листов раздела <b>2</b>	Всего разделов:
Кадастровый номер:	<b>16:06:030120:136</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. ЗПИФН "Казанский гастроном", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 16:06:030120:136-16/011/2019-3 от 18.03.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи основных фондов от 19.02.2019 №БМ-01/19
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
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	Лосин Д. А.

М.П.



Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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
16.09.2021г. № КУВИ-002/2021-122441781		Кадастровый номер: 16:50:070112:326	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:50:070112:326-16/001/2018-3 09.11.2018 14:34:32
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:		09.11.2018 14:38:04
	номер государственной регистрации:		16:50:070112:326-16/001/2018-4
	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
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94/98416, 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 ФУО  
Приволжский отдел ГБУ «ИЦ РТ»  
г. Казань, ул. Петербургская, д. 10  
Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
Время 13:40  
17.09



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЗП	
инициалы, фамилия	
Сертификат: 897675712357441511131378344020216	
Подпись: Регистр.Ф	
Действителен с 23.05.2021 по 23.05.2022	

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.09.2021г. № КУВИ-002/2021-122441781		Кадастровый номер: 16:50:070112:326	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют


Выписка получена из АИС ФУО  
Приволжский отдел ГБУ «ИЦ РТ»  
г. Казань, ул. Петербургская, д. 10  
Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
Время 13:40  
17.09



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЗП	
инициалы, фамилия	
Сертификат: 897675712357441511131378344020216	
Подпись: Регистр.Ф	
Действителен с 23.05.2021 по 23.05.2022	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.09.2021г. № КУВН-002/2021-122441781			
Кадастровый номер: 16:50:070112:326		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

Выписка подготовлена АО «АСС «Эксперт»  
Приволжский отдел ГАС «АСС «Эксперт»  
г. Казань, ул. Петербургская, д. 10  
Уполномоченный сотрудник  
Нагумова А. Р.  
Время: 13:40  
14



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТОМ ЭЦП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 597675713357448361571138171442328959	М.П.
Валидиз. Ресурс: <a href="http://www.fips.ru">www.fips.ru</a>	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№17352

Кадастровый номер: 16:50:0000000:322

г. Казань

« 16 » февраля 20 14.

Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани в лице заместителя председателя Комитета Р.Р.Батришина, действующего на основании доверенности от 14 октября 2013 года №17265/КЗНО-ИСК от имени Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, именуемый далее «Арендодатель», с одной стороны, и Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости далее «Казанский гастроном» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Уграваллоная компания «ЭнерджиИнвестКазань» в лице генерального директора Руслана Мудрарисовича, действующего на основании Устава, именуемый далее «Арендатор», с другой стороны, во исполнение постановления Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 12.09.2013 № 8026 заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью 834,0 кв.м кадастровый № 16:50:0000000:322, категория земель: земли населенных пунктов.

1.2. Адрес расположения земельного участка:

г. Казань, Вахитовский район, ул. М. Салимжанова

1.3. Передаваемый земельный участок является:

а) целью Доля цели

б) в долях от общей площади \_\_\_\_\_ доли.

1.4. Описание передаваемого земельного участка:

1.4.1. на земельном участке расположены:

а) \_\_\_\_\_

б) \_\_\_\_\_ (здания, строения, сооружения, в т.ч. подземные, их характеристики)

\_\_\_\_\_ (природные и историко-культурные памятники)

1.4.2. ограничения и обременения земельного участка: земельный участок предоставлен для целей, не связанных со строительством, без права возведения капитальных сооружений (объектов недвижимости); предоставить возможность беспрепятственного доступа организаций и служб к эксплуатации, ремонту и проведению инженерных коммуникаций

1.4.3. прочее: \_\_\_\_\_

1.5. Разрешенное использование, целевое назначение земельного участка:

для эксплуатации магазина

Приведенное описание целей использования земельного участка является окончательным и не подлежит самовольному изменению Арендатором. Целевое назначение земельного участка может быть изменено только в порядке, установленном действующим законодательством.

1.6. На момент подписания Договора стороны не имеют претензий к состоянию передаваемого предмета Договора и его характеристикам.



2

## 2. СЮЖ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 2.1. Настоящий Договор заключен сроком на: 3 года до 11 сентября 2016г.
- 2.2. Дата возврата земельного участка: 11 сентября 2016г.
- 2.3. Начало исчисления срока по пункту 2.1. настоящего Договора производится с момента принятия решения уполномоченного на то органа о предоставлении земельного участка, указанного в главе 1 настоящего Договора.
- 2.4.-<1> Договор считается заключенным на условиях, предусмотренных пунктами 2.1., 2.2., 2.3., 2.7. и вступает в силу с момента его государственной регистрации. До момента его государственной регистрации настоящий договор считается заключенным на неопределенный срок в соответствии со статьей 610 ГК РФ.
- 2.5.-<2> Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Моментом заключения настоящего Договора считается дата его подписания.
- 2.6. Условия настоящего Договора применяются к отношениям, возникшим до заключения Договора, как-то: с момента принятия уполномоченного органа решения о предоставлении земельного участка, а равно с момента перехода к Арендатору права аренды земельного участка в результате сделки с недвижимым имуществом, и в иных случаях, указанных в главе IV «Особые условия» настоящего Договора.
- 2.7. Действие настоящего Договора прекращается со дня, следующего после даты, указанной в пункте 2.1. Однако, окончание срока действия Договора не освобождает стороны от полного исполнения всех обязательств по настоящему Договору, не выполненных на момент прекращения действия Договора.
- Если Арендатор продолжает пользоваться земельным участком после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. При этом каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договорных отношений, предупредив об этом другую сторону за месяц путем направления письменного уведомления заказным письмом. Уведомление об отказе от продления Договора не освобождает стороны от выполнения обязательств и устранения нарушений по настоящему Договору.

## 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

- 3.1. Арендная плата исчисляется с 01 октября 2013г.
- Арендная плата исчисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия постановления Рукворителя Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, Главой соответствующей администрации г.Казани о предоставлении земельного участка.
- В случае возникновения права Арендатора на недвижимое имущество, находящееся на арендованном участке в результате сделки, арендная плата исчисляется с 1 числа месяца, следующего после даты подписания акта приема-передачи соответствующего недвижимого имущества, пеня – по истечении одного месяца с даты начисления арендной платы за землю.
- В случае прекращения права Арендатора на арендованный земельный участок (расторжения договора аренды) при расчете арендной платы за землю месяц прекращения указанного права (расторжения договора аренды) принимается за полный месяц.
- Примечание. Налоги и другие обязательные платежи, связанные с использованием земельного участка по настоящему Договору уплачиваются Арендатором в порядке, установленном действующим законодательством.

3

<4> Арендатор самостоятельно исчисляет годовую сумму арендной платы за землю, подлежащую к уплате ежегодно по настоящему договору.

Годовая сумма арендной платы, подлежащая ежегодно к уплате по настоящему договору, рассчитывается в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 09.02.1995 №74 «Об арендной плате за землю» (с изменениями и дополнениями), решением Представительного органа муниципального образования г.Казани от 29.11.2005 №2-3 «О земельном налоге» (с изменениями и дополнениями), по формуле:

Апл. = УПКСЗ x Рз x Кф x Пл, где:

Апл. – годовая сумма арендной платы за землю;

УПКСЗ – удельный показатель кадастровой стоимости земли;

Рз – размер ставки земельного налога, в % от кадастровой стоимости земли;

Кф – поправочный коэффициент к ставкам земельного налога, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка;

Пл – площадь земельного участка.

3.2. При подписании договора аренды земельного участка Арендатор вносит предоплату в размере двойной месячной арендной платы, указанной в приложении к настоящему Договору.

3.3. Арендатор вносит арендную плату ежемесячно не позднее 15 числа каждого текущего месяца в размере, указанном в приложении к настоящему Договору в графе «Сумма арендной платы к оплате в месяц», в следующем порядке:

100% перечисляется на счет, указанный в приложении к настоящему Договору.

В случае принятия нормативно-правового акта, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению сторонами с даты вступления в силу нормативно-правового акта без внесения изменений в настоящий Договор.

3.4. В платежных поручениях на уплату арендной платы в разделе «Назначение платежа» необходимо указывать:

- «за аренду земельного участка »;

- номер договора аренды;

- кадастровый номер земельного участка;

- за какой период вносится арендная плата.

3.5. В случае несвоевременного внесения Арендатором арендной платы Арендатор обязуется оплатить Арендодателю неустойку (пеня) в размере 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Начисление пеней за несвоевременную уплату арендной платы за землю по настоящему Договору производится с 01 ноября 2013г.

Начисление пеней за несвоевременную уплату арендной платы за землю производится в следующем порядке:

по истечении одного месяца с момента принятия постановления о предоставлении земельного участка, прошедшего государственной кадастровый учет;

по истечении трех месяцев с момента принятия постановления о предоставлении земельного участка, не прошедшего государственной кадастровый учет.

Пени и задолженность по арендной плате по настоящему Договору взыскиваются в установленном законом порядке.

Настоящим Договором устанавливается, что в случае появления просроченной задолженности и начисленной неустойки (пени) в первую очередь погашается сумма начисленной неустойки (пени) за несвоевременную уплату платежа, затем сумма просроченной задолженности по арендной плате вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном поручении Арендатора.

4

3.6. Размер арендной платы по настоящему Договору не является фиксированным и изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения, введения иных ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) уполномоченным органом государственной власти Республики Татарстан, органом местного самоуправления г.Казани без согласования с Арендатором, а также в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями действующего законодательства. Новый размер арендной платы устанавливается со срока, указанного в уведомлении, отправляемом Арендодателем письмом по адресу, указанному в Договоре. Уведомление может быть сделано Арендодателем в том числе и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.7. Не использование Арендатором земельного участка, указанного в главе 1 настоящего Договора без объективных на то причин не является основанием освобождения Арендатора от внесения арендной платы по настоящему Договору.

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Независимо от сроков аренды земельного участка для передачи земельного участка в субаренду Арендатор обязан получить письменное согласие Арендодателя.

#### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ

##### 5.1. Арендатор имеет право:

5.1.1. использовать земельный участок на условиях, установленных настоящим Договором.  
5.1.2. возводить строения и сооружения в соответствии с решением о предоставлении земельного участка уполномоченным на то органом в порядке, установленном действующим законодательством и нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования города Казани;  
5.1.3. по истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок. О своем намерении продлить Договор на новый срок Арендатор не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия настоящего Договора направляет Арендодателю письменное уведомление.

5.1.4. осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные действующим законодательством.

##### 5.2. Арендатор обязан:

5.2.1. выполнить в полном объеме все условия настоящего Договора;  
5.2.2. использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;  
5.2.3. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

5.2.4. осуществлять мероприятия по охране земельного участка, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;

5.2.5. своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены настоящим Договором;

5

5.2.6. ежемесячно вносить арендную плату (в том числе за все время просрочки возврата участка) в размере, порядке и в сроки, установленные настоящим Договором, приложениями и последующими изменениями и дополнениями к ним, а также уведомлениями Арендодателя;

5.2.7. соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

5.2.8. не осуществлять на земельном участке работы, для проведения которых требуются соответствующие разрешения уполномоченных на то органов, без получения таковых;

5.2.9. не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;

5.2.10. по требованию Арендодателя в пятидневный срок представлять платежные документы об уплате арендной платы, учредительные документы, иные документы, имеющих непосредственное отношение для выяснения вопросов, касающихся выполнения Арендатором условий настоящего Договора и его деятельности по использованию земельного участка;

5.2.11. не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, в том числе: не заключать договора и не вступать в сделки (также не исполнять сделки), действиям которых является или может являться какое-либо ограничение имущественных прав, предоставленных Арендатору по настоящему Договору (договора залога, внесение права аренды участка или его части в уставной капитал хозяйствующих субъектов (обществ, товариществ, производственных кооперативов и др.), иное отчуждение прав на земельный участок) без письменного согласия (разрешения) Арендодателя, за исключением аренды земельного участка на срок более 5 лет. В последнем случае требуется письменное уведомление Арендатором Арендодателя.

5.2.12. в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке, их частей или долей в праве на эти объекты в пятидневный срок с момента регистрации сделки письменно известить Арендодателя и в тот же срок обратиться в уполномоченный орган с ходатайством об изменении, либо прекращения ранее установленного права на земельный участок либо его части;

5.2.13. своими силами за свой счет обеспечить получение писем и иной корреспонденции, направляемой Арендодателем в рамках настоящего Договора;

5.2.14. письменно в течение 3-х рабочих дней уведомить (специальным уведомлением) Арендодателя об изменении своих реквизитов: наименования, местонахождения, почтового адреса, предназначенного для направления Арендодателем соответствующих писем и уведомлений, места регистрации, платежных и иных реквизитов, а также латинские о. лице, имеющего право представлять Арендатора и действовать от его имени (с доверенностью или без таковой). В случае неисполнения Арендатором этих условий, письма и другая корреспонденция, направляемые Арендодателем по указанным в настоящем Договоре адресу, считаются направленными Арендодателем Арендатору, а Арендатор, вне зависимости от фактического получения, считается известным, получившим соответствующие письма, корреспонденция;

5.2.15. <4> в пятидневный срок после подписания настоящего Договора и/или дополнительных соглашений к нему предоставить Арендодателю доказательства передачи всех необходимых документов в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (заверенную Арендатором копию расписки или иного документа, подтверждающего обращение в уполномоченный орган). Арендатор обязан обратиться в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора с выполнением всех условий о регистрации.

6

В пятидневный срок со дня внесения записи в государственный реестр известить Арендодателя о произведенной государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан путем предоставления заверенной Арендатором копии подтверждающего документа;

5.2.16. обеспечить Арендодателю (его представителям), представителям органов государственного, муниципального контроля за использованием и охраной земель беспрепятственный доступ на земельный участок для проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также норм действующего земельного законодательства.

В ходе осуществления хозяйственной деятельности на земельном участке, Арендатор обязан обеспечить организацию производственного земельного контроля и предоставлять необходимые сведения специально уполномоченным органам государственного, муниципального земельного контроля;

5.2.17. соблюдать (выполнять) в соответствии с требованиями владельцев, эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и т.п., расположенных на земельном участке.

При необходимости проведения на земельном участке соответствующими лицами и службами аварийно-ремонтных и иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ;

5.2.18. письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 2 (два) месяца о предстоящем освобождении земельного участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении и передать земельный участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального состояния и качества, существовавших на момент заключения настоящего Договора.

5.2.19. выполнять иные требования, предусмотренные действующим законодательством, нормативно-правовыми актами и актами ненормативного характера органов местного самоуправления и должностных лиц муниципального образования города Казани и Арендодателя.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### 6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. в одностороннем порядке без согласия Арендатора изменять размер и условия внесения арендной платы, в том числе в случаях изменений действующего законодательства, принятия нормативно-правовых актов и актов ненормативного характера органами местного самоуправления города Казани;

6.1.2. в судебном порядке обратиться взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору;

6.1.3. на возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе досрочным расторжением настоящего Договора по инициативе Арендатора; убытков, причиненных ухудшением состояния земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора;

6.1.4. вносить необходимые изменения и уточнения в Договор и его неотъемлемые части, в том числе в случае изменения норм действующего законодательства, принятия нормативно-правовых актов и актов ненормативного характера органами местного самоуправления города Казани;

6.1.5. извещать органы, уполномоченные представлять земельные участки, о нарушении Арендатором норм действующего законодательства, а также нормативно-правовых актов и актов ненормативного характера, изданных органами местного самоуправления города Казани;

7

6.1.6. требовать уплаты арендной платы за все время просрочки возврата арендованного земельного участка (в том числе до момента предоставления Арендодателю подписанного акта о возврате земельного участка), а также требовать выплаты неустойки (штрафа) в размере годовой суммы арендной платы и полного объема убытков за несвоевременный возврат земельного участка (просрочка более 10 дней) либо возврат земельного участка в пенализующем состоянии (виде), требующим затрат на приведение его в состояние на момент заключения настоящего Договора;

6.1.7. в случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы (более одного срока оплаты) Арендодатель по своему усмотрению в праве потребовать досрочного внесения арендной платы в установленный Арендодателем срок, но не более чем за два срока подряд;

6.1.8. на беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий Договора, действующего законодательства, а также нормативно-правовых актов и актов ненормативного характера, изданных органами местного самоуправления города Казани;

6.1.9. реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

### 6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. надлежащим образом и в полном объеме исполнять условия настоящего Договора, его неотъемлемых частей, а также изменений и дополнений к нему;

6.2.2. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора, действующему законодательству, нормативно-правовым актам и актам ненормативного характера, изданных органами местного самоуправления города Казани, не наносит ущерба окружающей природной среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц;

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность, предусмотренную настоящим Договором и действующим законодательством.

7.2. Арендатор обязуется уплатить Арендодателю неустойку, штраф в размере годовой арендной платы в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) им обязательств, предусмотренных условиями настоящего Договора, а именно п.п.1.5, 5.1.2., 5.2.2, 5.2.11;

7.3. Арендатор обязуется уплатить Арендодателю неустойку, штраф в размере ежемесячной арендной платы в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) им обязательств, предусмотренных условиями настоящего Договора, а именно п.п. 3.2., с п.п.5.2.3. по 5.2.5., с п.п.5.2.7. по 5.2.10., с п.п.5.2.12. по 5.2.18., 8.1.;

7.4. Уплата штрафа, пени не освобождает стороны от выполнения обязательств по настоящему Договору.

7.5. В случае выявления нарушения условий Договора сторона Договора должна направить виновной стороне письменное уведомление с изложением факта нарушения.

7.6. В случае неисполнения условий Договора Арендатор также увеличивает штраф в размерах, предусмотренных законодательством об административной ответственности за нарушения земельного законодательства.

8

### 8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. При реорганизации юридического лица, а равно в ином случае возникновения права преемства по настоящему Договору, арендатор обязан известить Арендодателя о правопреемстве с указанием своих новых реквизитов для исполнения настоящего Договора.

8.2. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, в порядке предусмотренном настоящим Договором, а также в любой другой срок установленный соглашением сторон.

8.3. Дополнения, изменения и поправки, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями сторон, кроме изменения условий настоящего Договора о размере арендной платы, порядка ее расчета и уплаты, в данных случаях изменения в настоящий Договор вносятся на основании уведомления Арендодателя и не требуют соответствующей регистрации в органе, уполномоченным осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.4. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телеком или телефаксом, а также путем опубликования в средствах массовой информации и иными способами, предусмотренными действующим законодательством или настоящим Договором.

8.5. В случаях:

- предусмотренных ст.46 ЗК РФ;
- не внесения Арендатором арендной платы и образования задолженности по арендной плате и пени свыше суммы, превышающей полуторамесячную арендную плату;
- неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных условиями настоящего Договора, а именно п.п.1.4.2., 1.5., 2.2., 5.1.2., с п.п.5.2.2. по 5.2.5., с п.п. 5.2.7. по 5.2.18., - 8.1.;

- если Арендатор не начал использовать и осваивать земельный участок на условиях и в течение срока предусмотренного настоящим Договором;

<3> Арендодатель вправе по своему выбору в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке и с последствиями, предусмотренными п.3 ст.450 ГК РФ, при этом настоящий Договор будет считаться расторгнутым по истечении 15 дней с момента направления Арендодателем соответствующего уведомления Арендатору или требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке;

### 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Земельные и имущественные споры, возникающие в ходе реализации настоящего Договора, разрешаются в соответствии с действующим законодательством, судом общей юрисдикции или Арбитражным судом Республики Татарстан в соответствии с их компетенцией.

9.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, из которых первый хранится у Арендодателя, второй - Арендатору, третий - для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

9.3. Неотъемлемой частью Договора является приложение (Расчет арендной платы за землю).

Приложение к договору:

Расчет арендной платы за землю (приложение).

9

### 10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель: от имени Исполнительного комитета муниципального образования города Казани – Заместитель председателя Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани  
Адрес: 420111, г.Казань, ул. Баумана, д.52/7

Заместитель председателя Комитета

земельных и имущественных отношений

Исполнительного комитета

муниципального образования г.Казани

*Р.Р.Батыршин*

(подпись)

М. П.

Арендатор: Закрытый паевой инвестиционный фонд невладеющей «Казанский гастроном» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнерджиИнвестКазань»

Адрес: 420021, г. Казань, ул. С.Салыковой, д. 32, тел. 293-20-75

Реквизиты: АКБ «Энергобанк» (ОАО) г.Казань, р/с 40701810200170009514, ИНН 7716580524,

БИК 049205770

Генеральный директор

*Р.М.Закиров*

(подпись)

М. П.

Настоящий Договор учтен в реестре Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани под №17352 от *26 декабря 2011 г.*

*Р.Р.Батыршин*

(подпись)

М. П.

<1> Пункты 2.4 и 5.2.15 включаются, а пункт 2.5 исключается в случае заключения Договора на срок 1 год и более;

<2> Пункт 2.5 включается, а пункты 2.4 и 5.2.15 исключаются в случае заключения Договора на срок менее года.

<3> В случае, если Договор заключен на срок более 5 лет возможно расторжение Договора только в судебном порядке.

<4> Расчет арендной платы по указанной формуле производится с 01.01.2006 года.



## ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№18541

Кадастровый номер: 16:50:160306:4999

г. Казань

"5" сентября 2016 г.

Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани в лице заместителя председателя Комитета Р.Р. Батришина, действующего на основании доверенности от 9 декабря 2015 года №18577/КЗНО-ИСХ от имени Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, именуемый далее «Арендодатель», с одной стороны, и Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Арендодатель» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнерджиИнвестКапитал» в лице генерального директора Закирова Руслана Муларисовича, действующего на основании Устава, именуемый далее «Арендатор», с другой стороны, во исполнение постановления Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани от 15.05.2015 №2043 заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью 389,0 кв.м, кадастровый № 16:50:160306:4999, категория земель: земля населенных пунктов
- 1.2. Адрес расположения земельного участка:
- г. Казань, Приволжский район, ул.Юлиуса Фучика
- 1.3. Передаваемый земельный участок является:
- а) целым Доля целиа ;
- б) в долях от общей площади
- 1.4. Описание передаваемого земельного участка:
- 1.4.1. на земельном участке расположены:
- а) \_\_\_\_\_
- б) \_\_\_\_\_ (здания, строение, сооружение, в т.ч. подземные, их характеристики)
- в) \_\_\_\_\_ (природные и историко-культурные памятники)
- 1.4.2. ограничения и обременения земельного участка: земельный участок предоставлен для целей, не связанных со строительством, без права возведения капитальных сооружений (объектов недвижимости); предоставить возможность беспрепятственного доступа организации и служб к эксплуатации, ремонту и прокладке инженерных коммуникаций;
- 1.4.3. прочее: \_\_\_\_\_
- 1.5. Разрешенное использование земельного участка: \_\_\_\_\_ для эксплуатации объекта капитального строительства - здания одноэтажного магазина "Эдельвейс"

Приведенное описание вида разрешенного использования земельного участка является окончательным и не подлежит самостоятельному изменению Арендатором.

1.6. На момент подписания Договора стороны не имеют претензий к состоянию передаваемого предмета Договора и его характеристикам.

ООО «УИ ЭНЕРДЖИИНВЕСТКАПИТАЛ»  
ПРИНЯТО

07 АПР 2016

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ЗАКИРОВ Р. И.

## ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№18541

Кадастровый номер: 16:50:160306:4999

г. Казань

"6" апреля 2016 г.

Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани в лице заместителя председателя Комитета Р.Р. Батришина, действующего на основании доверенности от 9 декабря 2015 года №18577/КЗНО-ИСХ от имени Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, именуемый далее «Арендодатель», с одной стороны, и Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский газетрон" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания «ЭнерджиИнвестКапитал» в лице генерального директора Закирова Руслана Муларисовича, действующего на основании Устава, именуемый далее «Арендатор», с другой стороны, во исполнение постановления Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани от 15.05.2015 №2043 заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью 389,0 кв.м, кадастровый № 16:50:160306:4999, категория земель: земля населенных пунктов
- 1.2. Адрес расположения земельного участка:
- г. Казань, Приволжский район, ул.Юлиуса Фучика
- 1.3. Передаваемый земельный участок является:
- а) целым Доля целиа ;
- б) в долях от общей площади
- 1.4. Описание передаваемого земельного участка:
- 1.4.1. на земельном участке расположены:
- а) \_\_\_\_\_
- б) \_\_\_\_\_ (здания, строение, сооружение, в т.ч. подземные, их характеристики)
- в) \_\_\_\_\_ (природные и историко-культурные памятники)
- 1.4.2. ограничения и обременения земельного участка: земельный участок предоставлен для целей, не связанных со строительством, без права возведения капитальных сооружений (объектов недвижимости); предоставить возможность беспрепятственного доступа организации и служб к эксплуатации, ремонту и прокладке инженерных коммуникаций;
- 1.4.3. прочее: \_\_\_\_\_
- 1.5. Разрешенное использование земельного участка: \_\_\_\_\_ для эксплуатации объекта капитального строительства - здания одноэтажного магазина "Эдельвейс"

Приведенное описание вида разрешенного использования земельного участка является окончательным и не подлежит самостоятельному изменению Арендатором.

1.6. На момент подписания Договора стороны не имеют претензий к состоянию передаваемого предмета Договора и его характеристикам.

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 2.1. Настоящий Договор заключен сроком на: 10 лет до 14.05.2025г.
- 2.2. Дата возврата земельного участка: 14.05.2025г.
- 2.3. Начало исчисления срока по пункту 2.1. настоящего Договора производится с момента принятия решения уполномоченного на то органа о предоставлении земельного участка, указанного в главе 1 настоящего Договора.
- 2.4-4.1> Договор считается заключенным на условиях, предусмотренных пунктами 2.1., 2.2., 2.3. и вступает в силу с момента его государственной регистрации.
- 2.5-> Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Момент заключения настоящего Договора считается датой его подписания.
- 2.6. Действие настоящего Договора прекращается со дня, следующего после даты, указанной в пункте 2.1., в связи с чем у Арендатора возникает обязанность по возврату земельного участка Арендодателю по акту приема-передачи.

## 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

- 3.1. Арендная плата исчисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия постановления Руководителя Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, Главой соответствующей администрации г.Казани о предоставлении земельного участка. В случае возникновения права Арендатора на недвижимое имущество, находящееся на арендованном участке в результате сделки, арендная плата исчисляется с 1 числа месяца, следующего после даты подписания акта приема-передачи соответствующего недвижимого имущества. В случае прекращения права Арендатора на арендованный земельный участок (расторжения договора аренды) арендная плата за землю начисляется за весь текущий месяц. **Примечание.** Налоги и другие обязательные платежи, связанные с использованием земельного участка по настоящему Договору уплачиваются Арендатором в порядке, установленном действующим законодательством.
  - <> Арендатор самостоятельно исчисляет годовую сумму арендной платы за землю, подлежащую к уплате ежегодно по настоящему договору.
 Годовая сумма арендной платы, подлежащая ежегодной уплате по настоящему договору, рассчитывается в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 09.02.1995 №74 «Об арендной плате за землю» (с изменениями и дополнениями), решением Казанской городской Думы от 11.11.2013 №5-26, по формуле:
  - Алл. = УПКСЗ x Ре x Кфф x Пл, где:
  - Алл. – годовая сумма арендной платы за землю;
  - УПКСЗ – удельный показатель кадастровой стоимости земли;
  - Ре – размер ставки земельного налога, в % от кадастровой стоимости земли;
  - Кфф – поправочный коэффициент к ставкам земельного налога, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка;
  - Пл – площадь земельного участка.
- 3.2. При подписании договора аренды земельного участка Арендатор вносит предоплату в размере двойной месячной арендной платы, указанной в приложении к настоящему Договору.
- 3.3. Арендатор вносит арендную плату ежемесячно не позднее 15 числа каждого текущего месяца в размере, указанном в приложении к настоящему Договору в графе «Сумма арендной платы к оплате в месяц», в следующем порядке:
  - 100% перечисляется на счет, указанный в приложении к настоящему Договору.
 В случае принятия нормативно-правового акта, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению сторонами с даты вступления в силу нормативно-правового акта без внесения изменений в настоящий Договор.

3.4. В платежных поручениях на уплату арендной платы в разделе "Назначение платежа" необходимо указывать:

- "за аренду земельного участка";
  - номер договора аренды;
  - кадастровый номер земельного участка;
  - за какой период вносится арендная плата.
- 3.5. В случае несвоевременного внесения Арендатором арендной платы Арендатор обязуется оплатить Арендодателю неустойку (пени) в размере 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Пени и задолженность по арендной плате по настоящему Договору взыскиваются в установленном законом порядке.

3.6. Размер арендной платы по настоящему Договору не является фиксированным и изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения, введения иных ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) уполномоченным органом государственной власти Республики Татарстан, органом местного самоуправления г.Казани без согласования с Арендатором, а также в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями действующего законодательства. Новый размер арендной платы устанавливается со срока, указанного в уведомлении, отправляемом Арендодателем письмом по адресу, указанному в Договоре. Уведомление может быть сделано Арендодателем в том числе и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.7. Не использование Арендатором земельного участка, указанного в главе 1 настоящего Договора без объективных на то причин не является основанием освобождения Арендатора от внесения арендной платы по настоящему Договору.

## 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Независимо от сроков аренды земельного участка для передачи земельного участка в субаренду Арендатор обязан получить письменное согласие Арендодателя.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ

### 5.1. Арендатор имеет право:

- 5.1.1. использовать земельный участок на условиях, установленных настоящим Договором.
- 5.1.2. на заключение нового договора аренды земельного участка без проведения торгов в случаях, установленных ст.39.6 ЗК РФ;
- 5.1.3. осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные действующим законодательством.

### 5.2. Арендатор обязан:

- 5.2.1. выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;
- 5.2.2. использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- 5.2.3. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;
- 5.2.4. осуществлять мероприятия по охране земельного участка, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;
- 5.2.5. своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены настоящим Договором;
- 5.2.6. ежемесячно вносить арендную плату (в том числе за все время просрочки возврата

участка) в размере, порядке и в сроки, установленные настоящим Договором, приложениями и последующими изменениями и дополнениями к ним, а также уведомлениями Арендодателя;

5.2.7. соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

5.2.8. не осуществлять на земельном участке работы, для проведения которых требуются соответствующие разрешения уполномоченных на то органов, без получения таких актов;

5.2.9. не допускать затравливания, захламления, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;

5.2.10. при проведении работ, связанных с использованием недр, провести работы по рекультивации земельного участка в соответствии с требованиями, установленными в порядке, определенном Правительством Российской Федерации;

5.2.11. при использовании земельного участка, расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, обеспечить свободный доступ граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

5.2.12. по требованию Арендодателя в пятидневный срок представлять платежные документы об уплате арендной платы, учредительные документы, иные документы, имеющих непосредственное отношение для выяснения вопросов, касающихся выполнения Арендатором условий настоящего Договора и его деятельности по использованию земельного участка;

5.2.13. не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, в том числе: не заключать договоры и не вступать в сделки (также не исполнять сделки), следствием которых является или может являться какое-либо обременение имущества земельного участка, в которых Арендатору по настоящему Договору залого, внесение права аренды участка в Единый государственный реестр недвижимости, в том числе в Единый государственный реестр недвижимости или его части в уставной капитал хозяйствующих субъектов (обществ, товариществ, производственных кооперативов и др.), иное отчуждение прав на земельный участок) без письменного согласия (разрешения) Арендодателя, за исключением аренды земельного участка на срок более 5 лет. В последнем случае требуется письменное уведомление Арендодателя;

5.2.14. в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке, их частей или долей в праве на эти объекты в пятидневный срок с момента регистрации сделки письменно известить Арендодателя и в тот же срок обратиться в уполномоченный орган с ходатайством об изменении, либо прекращении ранее установленного права на земельный участок либо его части;

5.2.15. своими силами за свой счет обеспечить получение писем и иной корреспонденции, направляемой Арендодателем в рамках настоящего Договора;

5.2.16. письменно в течение 3-х рабочих дней уведомить (специальным уведомлением) Арендодателя об изменении своих реквизитов: наименования, местонахождения, почтового адреса, предназначенного для направления Арендодателем соответствующих писем и уведомлений, места регистрации, платежных и иных реквизитов, а также данные о лице, имеющем право представлять Арендатора и действовать от его имени (с доверенностью или без таковой). В случае неисполнения Арендатором этих условий, письма и другая корреспонденция, направляемые Арендодателем по указанным в настоящем Договоре адресу, считаются направленными Арендодателем Арендатору, а Арендатор, вне зависимости от фактического получения, считается извещенным, получившим соответствующие письма, корреспонденцию;

5.2.17. <I> в пятидневный срок после подписания настоящего Договора и/или дополнительных соглашений к нему предоставить Арендодателю доказательства передачи всех необходимых документов в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (заверенную Арендатором копию расписки или иного документа, подтверждающего обращение в уполномоченный орган). Арендатор обязан обратиться в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора с выполнением всех условий о регистрации.

В пятидневный срок со дня внесения записи в государственный реестр известить Арендодателя о внесении записи в Единый государственный реестр недвижимости.

дателя о произведенной государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан путем предоставления заверенной Арендатором копии подтверждающего документа;

5.2.18. обеспечить Арендодателю (его представителям), представителям органов государственного, муниципального контроля за использованием и охраной земель беспрепятственный доступ на земельный участок для проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также норм действующего земельного законодательства;

В ходе осуществления хозяйственной деятельности на земельном участке, Арендатор обязан обеспечить организацию производственного земельного контроля и предоставлять необходимые сведения специально уполномоченным органам государственного, муниципального земельного контроля;

5.2.19. соблюдать (выполнять) в соответствии с требованиями владельцев, эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и т.п., расположенных на земельном участке;

При необходимости проведения на земельном участке соответствующими лицами и службами аварийно-ремонтных и иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ;

5.2.20. письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 2 (два) месяца о предстоящем досрочном освобождении земельного участка и передать земельный участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального состояния и качества, существовавших на момент заключения настоящего Договора;

5.2.21. выполнять иные требования, предусмотренные действующим законодательством, нормативно-правовыми актами и актами ненормативного характера органов местного самоуправления и должностных лиц муниципального образования города Казани и Арендодателя.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

### 6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. в одностороннем порядке без согласия Арендатора изменять размер и условия внесения арендной платы, в том числе в случаях изменений действующего законодательства, принятия нормативно-правовых актов и актов ненормативного характера органами местного самоуправления города Казани;

6.1.2. в судебном порядке обратиться взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору;

6.1.3. на возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе досрочным расторжением настоящего Договора по инициативе Арендатора, убытков, причиненных ухудшением состояния земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора;

6.1.4. вносить необходимые изменения и уточнения в Договор и его неотъемлемые части, в том числе в случае изменения норм действующего законодательства, принятия нормативно-правовых актов и актов ненормативного характера органами местного самоуправления города Казани;

6.1.5. извещать органы, уполномоченные представлять земельные участки, о нарушении Арендатором норм действующего законодательства, а также нормативно-правовых актов и актов ненормативного характера, изданных органами местного самоуправления города Казани;

6.1.6. требовать уплаты арендной платы за все время просрочки возврата арендованного земельного участка (в том числе до момента предоставления Арендодателем подписанного акта о возврате земельного участка), а также требовать выплаты неустойки (штрафа) в размере годовой суммы арендной платы и полного объема убытков за несвоевременный возврат земельного участка (просрочка более 10 дней) либо возврат земельного участка в ненадлежащем состоянии (виде), требующим затрат на приведение его в состояние на момент заключения настоящего Договора;

6.1.7. в случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы (более одного срока оплаты) Арендодателем по своему усмотрению вправе потребовать досрочного



внесения арендной платы в установленный Арендодателем срок, но не более чем за два срока подряд;

6.1.8. на беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий Договора, действующего законодательства, а также нормативно-правовых актов и актов ненормативного характера, изданных органами местного самоуправления города Казани;

6.1.9. реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

6.2. **Арендодатель обязан:**

6.2.1. надлежащим образом и в полном объеме исполнять условия настоящего Договора, его неотъемлемых частей, а также изменений и дополнений к нему;

6.2.2. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора, действующему законодательству, нормативно-правовым актам и актам ненормативного характера, изданным органами местного самоуправления города Казани, не наносит ущерба окружающей природной среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность, предусмотренную настоящим Договором и действующим законодательством.

7.2. Арендатор обязуется уплатить Арендодателю неустойку, штраф в размере годовой арендной платы в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) им обязательств, предусмотренных условиями настоящего Договора, а именно п.п.1.5., 5.2.2., 5.2.13.;

7.3. Арендатор обязуется уплатить Арендодателю неустойку, штраф в размере ежемесячной арендной платы в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) им обязательств, предусмотренных условиями настоящего Договора, а именно п.п. 2.2., с п.п.5.2.3. по 5.2.5., с п.п.5.2.7. по 5.2.12., с п.п.5.2.14. по 5.2.20., 8.1.;

7.4. Уплата штрафа, пени не освобождает стороны от выполнения обязанностей по настоящему Договору.

7.5. В случае выявления нарушения условий Договора сторона Договора должна направить виновной стороне письменное уведомление с изложением факта нарушения.

7.6. В случае неисполнения условий Договора Арендатор также уплачивает штраф в размерах, предусмотренных законодательством об административной ответственности за нарушения земельного законодательства.

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. При реорганизации юридического лица, а равно в ином случае возникновения права преемства по настоящему Договору, правопреемник Арендатора обязан известить Арендодателя о правопреемстве с указанием своих новых реквизитов для исполнения настоящего Договора.

8.2. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, в порядке предусмотренном настоящим Договором, а также в любой другой срок установленный соглашением сторон.

8.3. Дополнения, изменения и поправки, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями сторон, кроме изменения условий настоящего Договора о размере арендной платы, порядка ее расчета и уплаты, в данных случаях изменения в настоящий Договор вносятся на основании уведомления Арендодателя и не требуют соответствующей регистрации в органе, уполномоченным осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.4. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефоном, а также путем опубликования в средствах массовой ин-

формации и иными способами, предусмотренными действующим законодательством или настоящим Договором.

8.5. Договор расторгается Арендодателем в случаях:

- предусмотренных ст.46 ЗК РФ;

- не внесения Арендатором арендной платы и образования задолженности по арендной плате и пени свыше суммы, превышающей двухмесячную арендную плату;

- неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных условиями настоящего Договора, а именно п.п.1.4.2., 1.5., 2.2., с п.п.5.2.2. по 5.2.5., с п.п. 5.2.7. по 5.2.20., 8.1.;

- если Арендатор не начал использовать и осваивать земельный участок на условиях и в течение срока предусмотренного настоящим Договором;

Арендодатель вправе по своему выбору в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке и с последствиями, предусмотренными п.3 ст.450 ГК РФ, при этом настоящий Договор будет считаться расторгнутым по истечении 15 дней с момента направления Арендодателем соответствующего уведомления Арендатору или требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Земельные и имущественные споры, возникающие в ходе реализации настоящего Договора, разрешаются в соответствии с действующим законодательством, судом общей юрисдикции или Арбитражным судом Республики Татарстан в соответствии с их компетенцией.

9.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, из которых первый хранится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

9.3. Неотъемлемой частью Договора являются приложения (Расчет арендной платы за землю, акт приема-передачи земельного участка).

Приложения к договору:

Расчет арендной платы за землю (приложение №1).

Акт приема-передачи земельного участка (приложение №2)

**10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

Арендодатель: от имени Исполнительного комитета муниципального образования города Казани – заместитель председателя Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани  
Адрес: 420111, г.Казань, ул. Баумана, д.52/7

 М.П.  
Заместитель председателя Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани  
 Р.Р.Багришин  
(подпись)

Арендатор:  
Закрýтый паевой инвестиционный фонд нелимитированности "Казанский гастроном" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ЭнерджиИнвест-Казитал"  
Адрес: 420021, г. Казань, ул.Сары Салыковой, д.32, тел.2211431  
Реквизиты: Банк АКБ "ЭнерджиИнвест" г.Казань, р/с 40701810200170009514, БИК 049205770, ИНН 7716580524

 М.П.  
Генеральный директор  
 Р.М.Закиров  
(подпись)

Настоящий Договор учтен в реестре Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани под №18541 от 2016 г.

 М.П.  
Заместитель председателя Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани  
 Р.Р.Багришин  
(подпись)

1-> Пункты 2.4 и 5.2.17 включаются, а пункт 2.5 исключается в случае заключения Договора на срок 1 год и более.  
2-> Пункт 2.5 включается с пункта 2.4 и 5.2.17 исключается в случае заключения Договора на срок менее года.  
3-> Расчет арендной платы по указанной формуле производится с 01.01.2006 года.

Приложение №1  
к Договору аренды земельного участка  
№18541 от "5" апреля 2016 г.

**РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ**

1. Площадь земельного участка, кв.м			389,0
2. Местоположение участка: г. Казань, Приволжский район, ул. Юлиуса Фучика			16.50:160306:0999
3. Кадастровый номер (квартал) участка:			7 813,14
4. Удельный показатель кадастровой стоимости земли, руб./кв.м			3 039 311,46
5. Кадастровая стоимость участка, руб.			1,3
6. Ставка земельного налога в процентах от кадастровой стоимости, %			Льгота, %
Период действия ставки арендной платы за землю	Ставка земельного налога	Повышающий коэффициент к ставке земельного налога	Ставка арендной платы за землю, руб./кв.м
начало	окончание		руб./кв.м
1	2	3	4
01.06.2015	31.12.2015	101,571	2
01.01.2016	31.12.2016	101,571	2
			203,142
			203,142
			6
			0
			0

Годы	Сумма арендной платы в год, руб.	Сумма арендной платы в месяц, руб.	Всего к оплате в год, руб.
2015	79 022,24	6 585,19	46 096,33
2016	79 022,24	6 585,19	79 022,24

Экст расчет размера годовой арендной платы за землю:  $79\ 022,24 = 7\ 813,14 * 1,3\% * 2 * 389,0$  кв.м.  
Списание предоставления льготы по арендной плате за землю:

арендная плата за землю уплачивается Арендатором на счет №4010181080000010001 в Отделение - ИЕ Республика Татарстан, Банка России г. Казань, БИК 049205001, ОКТМО 92701000 ИНН Получателя 1655065674 КПП 165501001 ФК по РТ (МКУ Комитет земельных и имущественных отношений г.Казань, сч.04113001580) КБК 817 111 05012 04 000 120 (реквизиты банка)

**Арендодатель:**  
Заместитель председателя Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани  
 М.П.  
 Р.Р.Багришин

**Арендатор:**  
Закрýтый паевой инвестиционный фонд нелимитированности "Казанский гастроном" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ЭнерджиИнвест-Казитал"  
Генеральный директор  
 М.П.  
 Р.М.Закиров

Приложение №2  
к Договору аренды земельного участка  
№18541 от "5" апреля 2016 г.

**А К Т**

приема-передачи земельного участка, расположенного по адресу:

г. Казань, Приволжский район, ул. Юлиуса Фучика  
"5" апреля 2016 г.  
г. Казань

Мы, нижеподписавшиеся: Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани в лице заместителя председателя Комитета Р.Р. Батришина, действующего на основании доверенности от 9 декабря 2015 года №18577К3ИО-ИСХ от имени Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Заместитель паевой инвестиционной фонды негидричности "Казанский гастроном" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания «ЭнерджиИнвестКапитал» в лице генерального директора Закирова Руслана Мударисовича, действующего на основании Устава, именуемый далее «Арендатор», с другой стороны, являющиеся сторонами по Договору аренды земельного участка № "5" апреля 2016 г. №18541, заключенного на основании постановления Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани от 15.05.2015 №2043, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал в аренду, а Арендатор принял в аренду земельный участок: с кадастровым номером №16:50:160306:4999, площадью 389,0 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: для эксплуатации объектов капитального строительства - здания одноэтажного магазина "Эдельвейс", расположенный по адресу: г. Казань, Приволжский район, ул.Юлиуса Фучика.
2. Арендатор принял указанный земельный участок полностью в таком виде, в каком он находится на момент подписания Договора аренды. Состояние земельного участка соответствует условиям Договора. Претензий у Арендатора на передаваемый земельный участок не имеется.
3. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, один хранится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

**Передал**

**Арендодатель**

Заместитель председателя Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани

  
И.П. **Р.Р. Батришин**



**Принял**

**Арендатор**

Закрывает паевой инвестиционный фонд негидричности "Казанский гастроном" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания «ЭнерджиИнвестКапитал»  
Генеральный директор

  
И.П. **Р.М. Закиров**



В договоре пронумеровано и прошнуровано  
10 лист(а)ов

Заместитель председателя Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани



  
И.П. **Р.Р. Батришин**

Отчет №ПИФ-001/08-2022  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

В договоре пронумеровано и прошнуровано  
10 лист(а)ов  
Заместитель председателя Комитета  
земельных и имущественных отношений  
Исполнительного комитета  
муниципального образования г.Казани

Р.Р.Батршин

*19.05.2022 № 109/007/2022-11554/1*  
*Копия от 19.05.2022 № 109/007/2022-11554/1*  
*Копия от 19.05.2022 № 109/007/2022-11554/1*

Уполномоченный орган  
Муниципального образования  
г.Казани  
Исполнительный комитет  
Муниципального образования  
г.Казани  
Исполнительный комитет  
Муниципального образования  
г.Казани