

2022

Отчет № ПИФ-001-07/2022 об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Дата оценки: 14 мая 2022 года

Дата составления отчета: 14 мая 2022 года

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

Исполнитель: ООО «ФАЦ «Эксперт»

Казань
ООО «ФАЦ «Эксперт»
14.05.2022



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

Н.В. Гордеева

«14» мая 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 №07 от 11.05.2022 года к договору № ПДФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

Реквизиты Заказчика.

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

Место нахождения: 420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11, офис 6

ИНН 7716580524

КПП 165501001

ОГРН 5077746957426

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

В соответствии с заданием на оценку №07 от 11.05.2022 года к договору № ПДФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт» произведена оценка справедливой (рыночной) стоимости имущества.

Краткая характеристика оцениваемого недвижимого имущества.

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

Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

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

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

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

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, д. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	Не применялся	154 763 000	Не применялся

Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д.108, пом.1001, кадастровый (условный) номер: 16:50:171126:81	34 416 000	Не применялся	Не применялся
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 358,2 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102, кадастровый (или условный) номер: 16:50:280840:1101	16 788 000	Не применялся	Не применялся
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,3 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4389	47 391 000	Не применялся	Не применялся
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 117,5 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4390	6 473 000	Не применялся	Не применялся
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 90 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1052	4 614 000	Не применялся	Не применялся
7	Право аренды земельного участка, площадью 1300 +/- 13 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: парковка для земельного участка, занимаемого нежилым зданием (торговым объектом), адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:950	2 318 000	Не применялся	Не применялся
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 212,8 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1486, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1549	84 244 000	Не применялся	Не применялся
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 553,3 кв.м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1548	21 626 000	Не применялся	Не применялся
10	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м. (Одна тысяча пятьсот тридцать целых семьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1.Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 (Девятьсот девяносто девять целых восемьдесят сотых) кв.м., 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 (Семьдесят четыре целых пятьдесят сотых) кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 м2 (Сто восемь целых десять сотых) кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 м2 (Двадцать целых шестьдесят сотых) кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 (Двести восемьдесят шесть целых семьдесят сотых) кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 (Шесть) кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.11. Венткамера, общей	117 677 000	Не применялся	Не применялся

Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
	площадью 17,20 (Семнадцать целых двадцать сотых) кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175			
11	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	Не применялся	10 792 000	Не применялся
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080901:6	2 242 000	10 003 000	Не применялся
13	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	Не применялся	49 195 000	Не применялся
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины оптовой торговли, площадь 4240 +/- 23 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:45	35 999 000	Не применялся	Не применялся
15	Нежилое помещение № 2 общей площадью 199,80 кв.м. (Сто девяносто девять целых восемьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1. Комната хранения инвентаря, общей площадью 195,00 (Сто девяносто пять) кв.м.; 2. Санузел, общей площадью 4,80 (Четыре целых восемьдесят сотых) кв.м.», адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262, кадастровый номер: 16:50:160502:4176	17 707 000	Не применялся	Не применялся
16	Помещение, назначение: нежилое общая площадь: 94,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, жилой комплекс Светлая Долина ул. Натана Рахлина д.7 корп.2 пом.1002 кадастровый номер: 16:16:120601:5977	7 397 000	Не применялся	Не применялся
17	Земельный участок, общей площадью 4 129+/-22 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2212	51 786 000	Не применялся	Не применялся
18	Земельный участок, общей площадью 33+/-2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2213	625 000	Не применялся	Не применялся
19	Нежилое помещение №5, площадь 496,3 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп.1, пом. 1050, кадастровый номер: 16:50:060503:1309	42 843 000	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 недвижимое имущество, по состоянию на 14 мая 2022 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, д. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	154 763 000	30 952 600	185 715 600
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д.108, пом.1001, кадастровый (условный) номер: 16:50:171126:81	34 416 000	6 883 200	41 299 200
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 358,2 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102, кадастровый (или условный) номер: 16:50:280840:1101	16 788 000	3 357 600	20 145 600
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,3 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4389	47 391 000	9 478 200	56 869 200
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 117,5 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4390	6 473 000	1 294 600	7 767 600
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 90 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1052	4 614 000	922 800	5 536 800
7	Право аренды земельного участка, площадью +/- 13 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: парковка для земельного участка, занимаемого нежилым зданием (торговым объектом), адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:950	2 318 000	463 600	2 781 600
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 212,8 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1486, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1549	84 244 000	16 848 800	101 092 800
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 553,3 кв.м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1548	21 626 000	4 325 200	25 951 200
10	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м. (Одна тысяча пятьсот тридцать целых семьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1.Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 (Девятьсот девяносто девять целых восемьдесят сотых) кв.м.; 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 (Семьдесят четыре целых пятьдесят сотых) кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 м2 (Сто восемь целых десять сотых) кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 м2 (Двадцать целых шестьдесят сотых) кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 (Двести восемьдесят шесть целых семьдесят сотых) кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 (Шесть) кв.м.; 1.8. Санузел, общей	117 677 000	23 535 400	141 212 400

*Отчет №ПДФ-001-07/2022
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)
	площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 (Семнадцать целых двадцать сотых) кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175			
11	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	10 792 000	2 158 400	12 950 400
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080901:6	2 242 000	НДС не облагается	2 242 000
13	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	49 195 000	9 839 000	59 034 000
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины оптовой торговли, площадь 4240 +/- 23 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:45	35 999 000	НДС не облагается	35 999 000
15	Нежилое помещение № 2 общей площадью 199,80 кв.м. (Сто девяносто девять целых восемьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1. Комната хранения инвентаря, общей площадью 195,00 (Сто девяносто пять) кв.м.; 2. Санузел, общей площадью 4,80 (Четыре целых восемьдесят сотых) кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262, кадастровый номер: 16:50:160502:4176	17 707 000	3 541 400	21 248 400
16	Помещение, назначение: нежилое общая площадь: 94,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, жилой комплекс Светлая Долина ул. Натана Рахлина д.7 корп.2 пом.1002 кадастровый номер: 16:16:120601:5977	7 397 000	1 479 400	8 876 400
17	Земельный участок, общей площадью 4 129+/-22 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2212	51 786 000	НДС не облагается	51 786 000
18	Земельный участок, общей площадью 33+/-2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2213	625 000	НДС не облагается	625 000
19	Нежилое помещение №5, площадь 496,3 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп.1, пом. 1050, кадастровый номер: 16:50:060503:1309	42 843 000	8 568 600	51 411 600
	ИТОГО	708 896 000	123 648 800	832 544 800

708 896 000 рублей (без НДС)

(Семьсот восемь миллионов восемьсот девяносто шесть тысяч) руб.

или

832 544 800 рублей (с НДС)

(Восемьсот тридцать два миллиона пятьсот сорок четыре тысячи восемьсот) 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

1. Сведения об Отчете	11
1.1. Задание на оценку.....	11
1.1.1. Объект оценки.....	11
1.1.2. Имущественные права на Объект оценки.....	12
1.1.3. Цель оценки.....	13
1.1.4. Задача оценки.....	13
1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.....	13
1.1.6. Определяемый вид стоимости.....	13
1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки).....	13
1.1.8. Срок проведения оценки.....	14
1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	14
1.1.10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.....	15
1.2. Реквизиты Исполнителя.....	16
1.3. Оценщики и специалисты.....	16
1.4. Реквизиты Заказчика.....	17
1.5. Основание проведения оценки.....	17
1.6. Используемые стандарты оценочной деятельности.....	17
1.7. Дата составления и порядковый номер Отчета.....	18
1.8. Форма Отчета.....	18
1.9. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	18
1.10. Заключение специальных экспертиз.....	18
1.11. Термины и определения.....	18
2. Сведения об Объекте оценки	21
2.1. Характеристика Объекта оценки.....	21
2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.....	25
2.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	25
2.4. Анализ местоположения Объекта оценки.....	26
3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	32
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок, к которому относятся Объекты оценки.....	32
3.2. Информационно-аналитический материал «Социально-экономическое положение Республики Татарстан» (январь-февраль 2022 г.).....	37
3.3. UD GROUP: ИТОГИ ГОДА ДЛЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАЗАНИ.....	37
3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	47
3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект.....	48
3.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	49
3.7. Анализ наиболее эффективного использования.....	50
4. Процесс оценки	53
4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки.....	53
4.2. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке.....	53
4.3. Доходный подход.....	53
4.4. Затратный подход.....	53
4.5. Сравнительный подход.....	54
4.6. Методология оценки и обоснование применимости методов к оценке.....	54
4.7. Метод сравнения продаж.....	55
4.8. Метод выделения.....	57
4.9. Метод распределения.....	58
4.10. Метод капитализации дохода.....	59
4.11. Метод остатка.....	60

4.12. Метод предполагаемого использования	61
4.13. Выводы	62
5. Сравнительный подход	62
5.1. Метод сравнения продаж.....	62
5.2. Выбор единицы сравнения	62
5.3. Расчет стоимости земельных участков	62
5.4. Подбор объектов аналогов для земельных участков, сопоставимых по характеристикам с объектом оценки	62
5.5. Введение корректировок к цене аналога	67
5.6. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилых помещений	76
5.7. Введение корректировок к цене аналога	85
5.8. Выводы по применению метода сравнения продаж.....	99
6. Затратный подход.....	100
6.1. Общие положения затратного подхода.....	100
6.2. Расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) объектов недвижимости (без учета земли) без учета износа	101
6.3. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) зданий без учета износа с использованием сборников.....	102
6.4. Расчет всех видов износа и устаревания	115
6.5. Выводы по применению затратного подхода	118
7. Итоговое заключение	119
7.1. Сертификат качества	119
7.2. Итоговое заключение о стоимости	119
8. Приложения.....	122
8.1. Документы Оценщика	122
8.2. Объявления СМИ.....	128
8.3. Документы на Объект оценки	161

1. Сведения об Отчете

1.1. Задание на оценку

1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки являются объекты недвижимости, представленные ниже.

Краткая характеристика оцениваемого имущества.

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

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

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

1.1.2. Имущественные права на Объект оценки

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

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ¹ «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 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.

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

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 14 мая 2022 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

1.1.8. Срок проведения оценки

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

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

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

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

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

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

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

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 оценщика 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 2. Реквизиты Исполнителя

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

1.3. Оценщики и специалисты

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

Гордеева Надежда Васильевна

Сведения о получении профессиональных знаний:

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

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

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, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Пушкина, д. 11,

офис 6

ИНН 7716580524

КПП 165501001

ОГРН 5077746957426

1.5. Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №07 от 11.05.2022 года к договору № ПИФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

1.6. 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 ПДФ-001-07/2022. Датой составления Отчета является 14 мая 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 специалистах

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 определения²

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

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.

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

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 являются объекты недвижимости, представленные ниже.

Краткая характеристика оцениваемого имущества.

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

*Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

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

Фотографии Объекта оценки

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

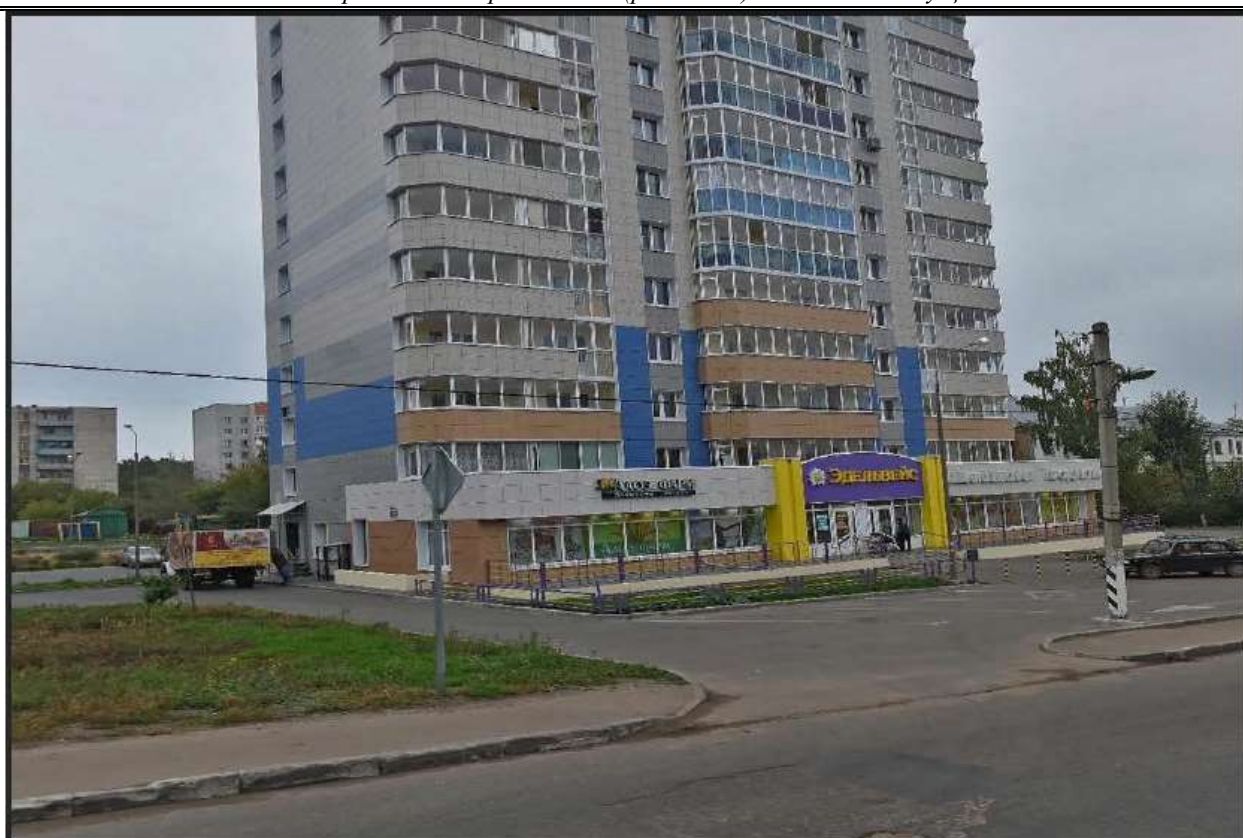


РТ, г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, д. 16





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



РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 73





РТ, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9



2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

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

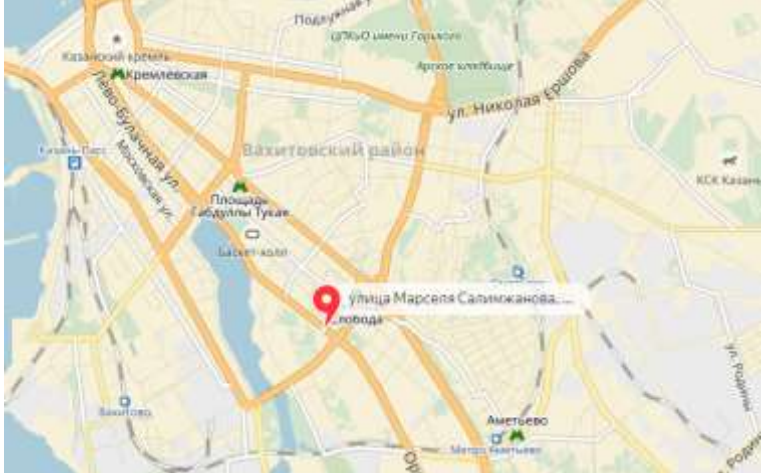


Оценка проводилась без учета Обременений.

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

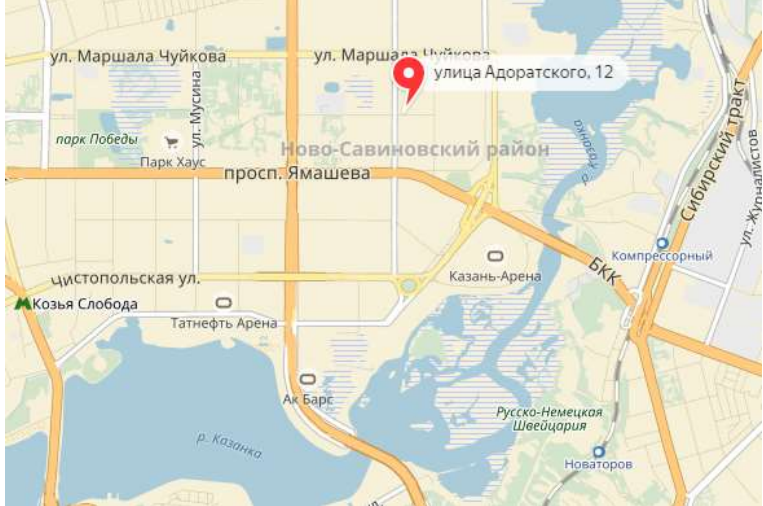
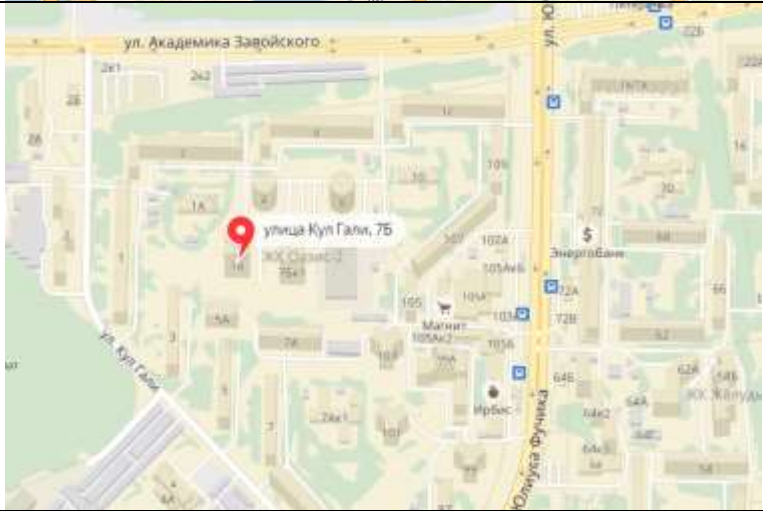
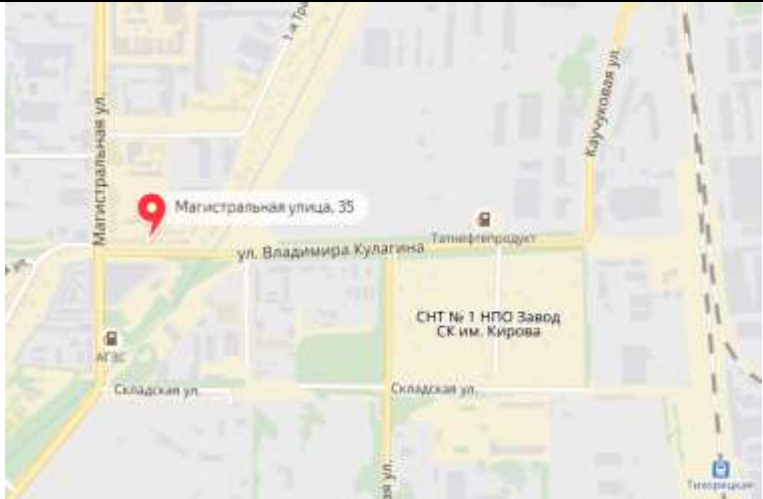
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, в процессе анализа исследования Объекта оценки не выявлены.

2.4. Анализ местоположения Объекта оценки


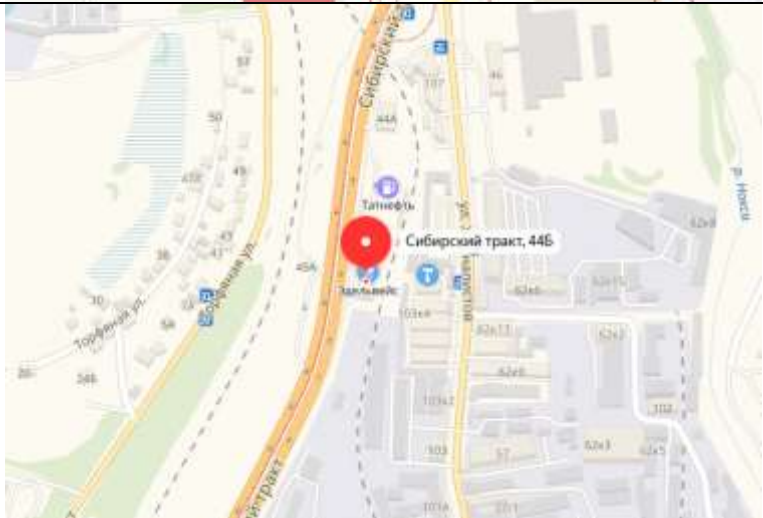

Местоположение оцениваемого имущества.

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




Отчет №ПИФ-001-07/2022
 об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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


Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Отчет №ПИФ-001-07/2022
 об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Местоположение	
13	РТ, г. Казань, ул. Н. Рахлина, д.7, к. 2	
14	РТ, г. Казань, ул. Адоратского	
15	РТ, г. Казань, ул. Адоратского	

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Местоположение	
16	РТ, г. Казань, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп. 1	

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 в стране на рынок, к которому относятся Объекты оценки

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. Таким образом 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 газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», готов к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. 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 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 и подготовка Украины 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 и 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 и 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 Запада 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 максимальную

оборонеспособность 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 (первая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2022.pdf>, зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика)

№		2021 г.		Янв 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	130795,3	+4,7	
2.	Инвестиции в основной капитал		+7,7	
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		+3,1	

		2021г.	Янв-февр 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	+5,3	+7,5
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,9	+1,0
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+3,3
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	+8,2	
8.	- жилых помещений	+12,7	+82,5
9.	- нежилых помещений	+10,5	
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	+4,5
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	+4,4
13.	трубопроводного	+7,4	+4,5
14.	автомобильного	+5,0	+4,2
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	+4,7
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+12,4
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+9,6
18.	Внешнеторговый оборот (январь-январь 2022), (сальдо положит. 22,5 млрд.долл. США)	+39,3	+57,9
19.	в том числе: экспорт товаров	+48,2	+69,9
20.	импорт товаров	+26,8	+38,6
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-январь 2022, руб.:		
22.	- номинальная	+9,8	+10,8
23.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	+1,9
24.	Ключевая ставка с 28.02.2022г., %	+8,5	20,0
25.	Инфляция (годовая) на конец января 2022 года (г/г)	+8,7	9,2

		(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-январь 2022 г.	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	н.д.
27.	Кредиторская задолженность организаций на 01.02.22	+18,8	+1,2
28.	просроченная	5,0 % от кредиторск задолжк.	-5,1
29.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.03.22	+19,5	+22,4
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.03.22	+5,5	+6,3
31.	Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.03.22	+15,0	+13,2
32.	Кредиты физическим лицам на 01.03.22	+23,9	+23,3
33.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+27,4

34.	- <u>средневзвешенная ставка</u> в рублях на 01.03.22	7,59% - повышаетс я	8,1%- повышаетс я
35.	- <u>просроченная задолженность</u> по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	(0,6%)	-17,4 (0,5%)
36.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-декабрь		
	- доходы	+25,9	+36,8
37.	- расходы	+10,8	+4,0
38.	- профицит, млрд. руб.	+1045,8	+910,5
39.	<u>Международные резервы (ЗВР)</u> , на 25.03.22г. 604,4 млрд. долл. США	+8,3	+4,6
40.	<u>Фонд национального благосостояния</u> , на 01.03.22г. 154,8 млрд. долл. США (10,6% от ВВП)	-0,5	-15,0
41.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.02.22г. 59,5 млрд. долл. США	+5,3	+5,7

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%), 2020 (-2,7%). Средний ежегодный прирост составлял +3,9%.

Учитывая сложившуюся в последние 30 лет избыточную импортозависимость и санкционное блокирование Западом, в России начались изменения социально-экономического курса, купирование внешних факторов и рисков, изменения финансово-кредитной политики и структуры экономики, создание благоприятных условий внутреннего развития бизнеса (прежде всего, производственного) и реальная поддержка населения. Принимаются меры по уменьшению зависимости финансовой системы страны от доллара США и постепенного перехода внешней торговли на оплату за рубли, что укрепит финансовую систему России. Вывоз капитала и ресурсов снизится, увеличатся внутренние инвестиции, импортозамещение ускорится, отраслевая структура сбалансируется высокой долей производственных секторов.

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%).

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу (как и в других странах) 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 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.

2. 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.

3. 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.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран 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).

5. Следовательно, 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 безусловно спланированным бизнесом, с обоснованной высокой прогнозной рентабельностью и стабильностью доходов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2022.pdf>,
2. <http://www.cbr.ru/>, 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.
4. <https://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcs-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 04.04.2022 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

3.2. Информационно-аналитический материал «Социально-экономическое положение Республики Татарстан» (январь-февраль 2022 г.)³

1. Индекс промышленного производства составил 114,4% (январь-февраль 2021 г. в % к январю-февралю 2020 г. – 96,4%).

2. Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата на предприятиях и в организациях, включая малое предпринимательство, за январь 2022 г. выросла по сравнению с январем 2021 г. на 17,2%, составив 46 324,5 рубля.

3. Реальная заработная плата за январь 2022 г. составила 107,6% по сравнению с январем 2021 г.

4. Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на 1 марта 2022 г. составила 46 925 тыс. рублей и по сравнению с предыдущим периодом уменьшилась на 200 тыс. рублей. Вся задолженность сформировалась из-за отсутствия собственных средств у предприятий и организаций. Задолженности из-за отсутствия бюджетного финансирования не имеется.

5. Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости, уменьшилась с 10 517 человек на конец января 2022 г. до 10 242 человек на конец февраля 2022 г. (на конец февраля 2021 г. – 30 465 чел.).

6. Индекс потребительских цен в феврале 2022 г. по отношению к декабрю 2021 г. составил 101,9% (февраль 2021 г. в % к декабрю 2020 г. – 101,5%).

При этом цены на продовольственные товары выросли на 3%, в том числе капуста свежая белокочанная подорожала на 28,5%, овощи – на 22,7%, морковь – на 12%, сахар-песок – на 7,3%, фрукты и цитрусовые – на 7%, молоко и молочная продукция – на 4,8%, масло сливочное – на 4,5%, свекла столовая – на 4%, сыр – на 3,3%, мука пшеничная – на 3,5%, кондитерские изделия – на 3%, хлеб и хлебобулочные изделия – на 2%, рыбопродукты – на 1,8%, картофель и лук репчатый – на 1,7%, масло подсолнечное – на 1,2%, яблоки – на 1% и др.

На непродовольственные товары цены выросли на 1,1%, из них телерадиотовары подорожали на 4,1%, легковые автомобили – на 3,5%, электротовары и другие бытовые приборы – на 2,7%, дизельное топливо – на 2,2%, мебель – на 0,9% и др.

Стоимость оказываемых населению услуг увеличилась на 1,6%: услуги зарубежного туризма подорожали на 10,6%, услуги страхования – на 5,1%, услуги дошкольного воспитания – на 2,4%, санаторно-оздоровительные – на 2,1%, медицинские услуги – на 1,7%, бытовые услуги – на 1%, услуги образования – на 0,8%, услуги связи – на 0,6% и т.д.

3.3. UD GROUP: ИТОГИ ГОДА ДЛЯ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАЗАНИ⁴

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. м²

Уровень вакантности – 6,8%

Ставка аренды* в классе А – 1 452 м²/мес.

в классе В+ – 902 м²/мес.

в классе В – 797 м²/мес.

³ <https://proftat.ru/assets/mgr/socrazvitiie/2022/infanalimaterialpolozheniertyanvarfevral12.04.2022.pdf>

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

Общее кол-во бизнес-центров – 133
Из них сертифицировано РГУД – 44

*Здесь и далее ставка аренды указана включая НДС и ОПЕХ

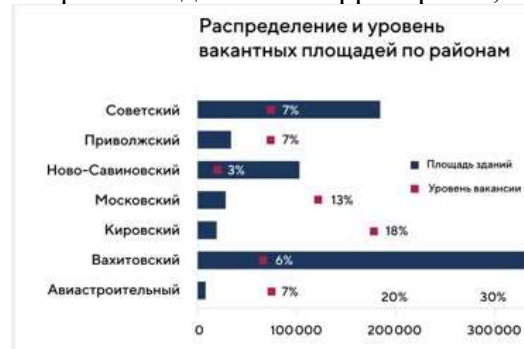
Предложение

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 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.

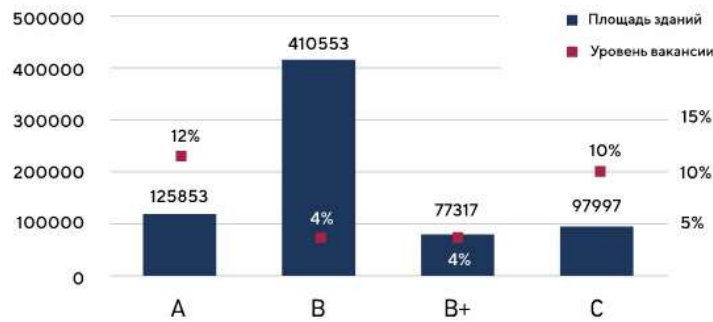
Интересные данные по вакансиям были получены в Кировском и Авиастроительном районах. Здесь, вопреки общим тенденциям, наблюдается рост уровня вакансий. Однако и это следует считать положительным фактором влияния на динамику развития классов А и В+. Рост уровня вакансий в вышеуказанных районах связан 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 м². Площадь офисной части составила 2 500 м² 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 м² общей площади. Этот бизнес-центр также был заявлен в классе А, что предопределило среднюю ставку аренды – 1300 руб/ м² 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.

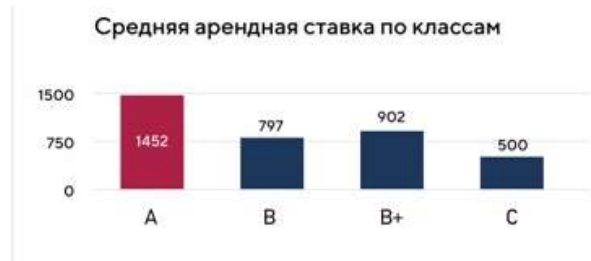
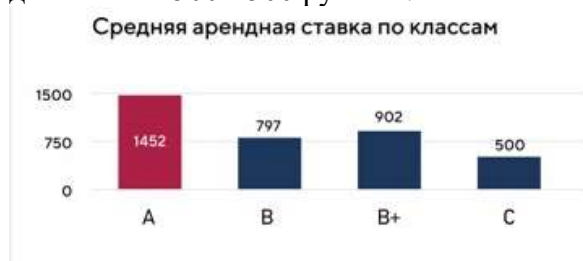


Распределение площадей и уровня вакансии по классам



Коммерческие условия

Средняя ставка аренды в бизнес-центрах составила 885 руб./ м² 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./м². 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./ м².



Рынок коворкингов

Общее предложение – 13,7 тыс. м²

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 м², в том числе с учетом некоммерческих коворкингов площадью 1 240 м²: Авиатор в одноименном технопарке, Коворкинг в ДК «Московский» и ДК «Сайдаш».

В 2021 году предложение по коворкингам увеличилось на 3 735 м². 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.

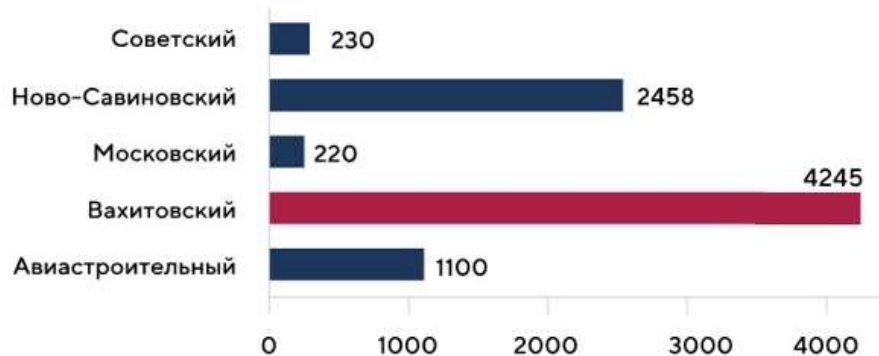
Осиново, ул. Спортивная, д. 102),

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. м²) – 814,7 тыс. м²

Уровень вакантности – 2,9%

Ставка аренды – 1 825 руб. м²/мес.

* Общее кол-во торговых центров (площадью более 30 тыс. м²) – 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

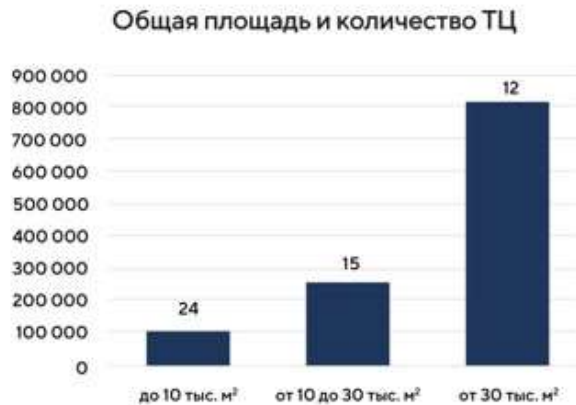
В текущий момент в Казани функционирует 54 торговых объекта, суммарной площадью более 1 млн. м². Сюда включены как торговые площади операторов DIY и продуктовых ритейлеров, так и 13 качественных современных торговых центров, общей площадью 814,7 тыс. м² и 457,4 тыс. м² арендопригодной площади. Важным шагом в развитии данной сферы стало открытие в конце 2020 года торгового центра Kazan Mall, который повысил обеспеченность города до 400 м² арендопригодной площади на 1000 жителей. Интересно то, что для сравнения в Москве этот показатель составляет 669м². Соответственно, показатель обеспеченности более чем 400м² 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 ОВІ переехал из ТЦ «Мега» в отдельное здание. Площадь нового магазина составляет 12,6 тысяч м². Помимо этого, у гипермаркета появился собственный паркинг площадью 9300 м², 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 м². 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. м²/мес.

Средняя ставка аренды по городу – 866 руб. м²/мес.

Средняя стоимость продажи помещений по городу – 83 018 руб./м²

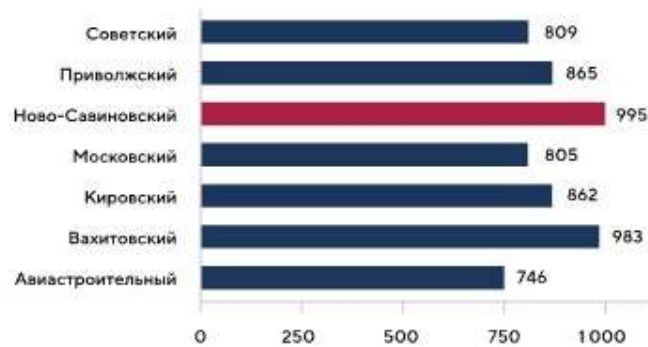
*Для общего анализа рынка в этом разделе представлены данные, собранные на основе информации о свободных помещениях, размещенных на агрегаторах avito.ru и cian.ru.

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

Район	Площадь диапазона, м²						
	до 50	51-100	101-150	151-300	301-500	от 500	от 1500
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 м²**



Стоимость продажи помещений формата Street Retail продолжила рост и к концу года. Средняя цена 1 м² составила 83 018 руб. Рост стоимости составил 8% к аналогичному периоду прошлого года.

Ставки по торговым коридорам города

№	Наименование района/торгового коридора	Длина торгового коридора, км	Ср ставка коридора декабрь 2021
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	1366
14	ул. Проспект Победы	9,8	872
15	ул. Ершова	2,77	1214
16	ул. Сибирский тракт	5,05	1239
17	ул. Вишневского	1,76	808
18	ул. Чистопольская	4,12	1073

Складская недвижимость

Общее предложение общедоступных складов– 393 тыс. м²

Общее предложение собственных логоцентров – 240,7 тыс. м²

Уровень вакантности класс А– 4,1%

Уровень вакантности В класса-11,7%

Ставка аренды в классе А* – 525,7 м²/мес.

в классе В* – 553,7 м²/мес.

*Здесь и далее ставка аренды указана включая НДС и ОПЕХ

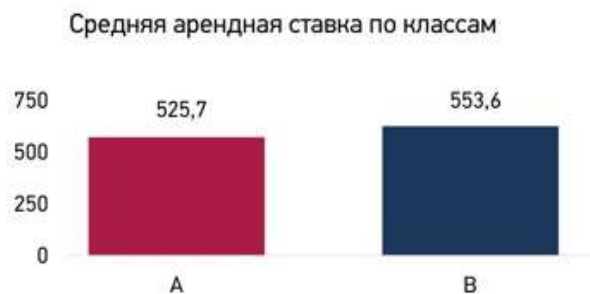
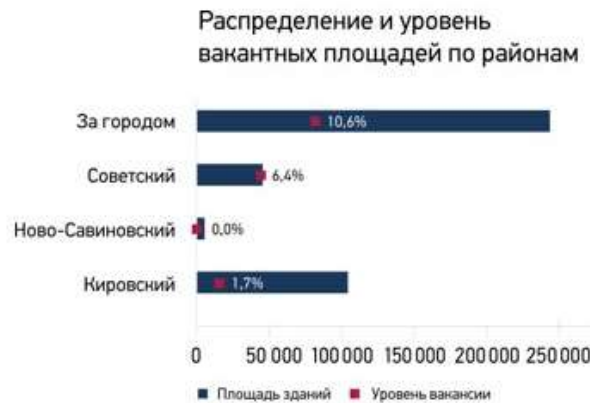
Общий объем предложения общедоступных складских комплексов составляет более 393 тыс. м². В 2021 году продолжилось строительство собственных складских комплексов. В ТОСЭР Зеленодольск был введен складской комплекс Ozon на 2200 м², а в городе Зеленодольск открыт логистический центр Pozis на 15 000 м². 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./м². 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 продается 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 индустриальных парков, где крупные компании могут получить государственные льготы при реализации логистических центров.

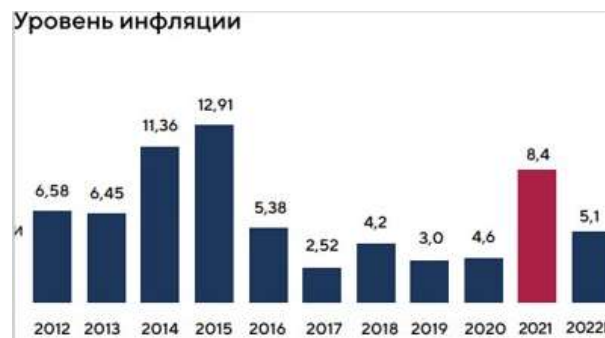
Прогнозы

Устойчивое развитие государственных площадок на территории Татарстана для реализации проектов индустриальной 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. м². 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%.



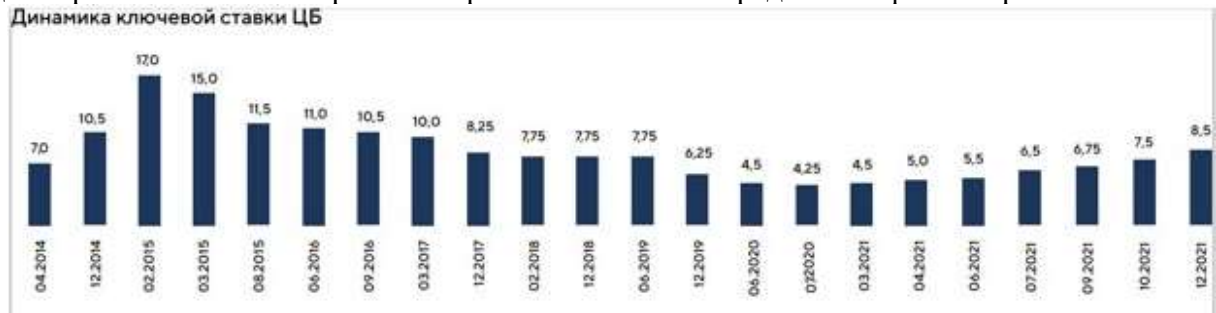
Ключевая ставка

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.

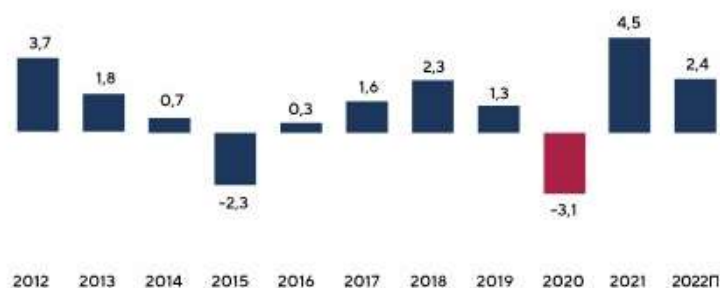


Динамика ВВП % к предыдущему году

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 оцениваемый объект

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселений;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

- индивидуальные и двух – четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);
3. коммерческая недвижимость:
- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
 - гостиницы, мотели, дома отдыха;
 - магазины, торговые центры;
 - рестораны, кафе и др. пункты общепита;
 - пункты бытового обслуживания, сервиса.
 - промышленная недвижимость:
 - заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
 - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
 - паркинги, гаражи;
 - склады, складские помещения.
 - недвижимость социально-культурного назначения:
 - здания правительственных и административных учреждений;
 - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
 - религиозные объекты.

Объект оценки относится к коммерческой недвижимости.

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

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

Таблица 4. Скидка на торг

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

Корректировка на различие в общей площади

Данная корректировка применяется, если площадь оцениваемого объекта существенно отличается от площади объекта-аналога. Рыночные данные свидетельствуют, что стоимость удельной единицы (1 кв.м., 1 га и т.п.) объекта недвижимости зависит от величины самого объекта, то есть, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших по площади объектов, ниже, чем меньших.

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

Таблица 5. *Корректировка на различие в общей площади*

города с численностью населения более 1 млн. рублей (кроме г. Москва и г. Санкт Петербург) ((цены)							
Площадь, кв.м.		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,16	1,42	1,62	1,73	1,93
	50-125	0,86	1,00	1,22	1,39	1,49	1,66
	125-300	0,71	0,82	1,00	1,14	1,22	1,36
	300-750	0,62	0,72	0,88	1,00	1,07	1,20
	750-1500	0,58	0,67	0,82	0,93	1,00	1,12
	>1500	0,52	0,60	0,73	0,84	0,90	1,00

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 6. *Корректировка на этаж расположения*

этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,23	1,41
	2 этаж и выше	0,92	1,00	1,14	1,31
	цоколь	0,81	0,88	1,00	1,15
	подвал	0,71	0,77	0,87	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 7. *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 понижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

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

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

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

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

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

4. Процесс оценки

4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки

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

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

4.2. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке

4.3. Доходный подход

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

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

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

4.4. Затратный подход

Согласно п. 15 ФСО -1 затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и 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.⁵

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.7. Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли 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 едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемые земельные участки. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки;
- расчет справедливой (рыночной) стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя 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 и земельных участков и затратного подхода при расчете стоимости зданий.

5. Сравнительный подход

5.1. Метод сравнения продаж

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

5.2. Выбор единицы сравнения

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

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

5.3. Расчет стоимости земельных участков

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

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

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

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

Основные критерии отбора аналогов:

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

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 8. Характеристика объектов аналогов для земельных участков

Объект оценки	РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт	1300				Земли населенных пунктов		
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Советский р-н	1 000	3 000 000	Собственность	3 000,00	Земли населенных пунктов	Вашему вниманию предлагается земельный участок площадью 1 Га. Газ проходит по периметру. На участке уже имеется котлован под будущую застройку. Одно из самых перспективных направлений, с невероятным большим трафиком. Первая линия от трассы м7, возможно сделать заезд прямо с дороги. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов. По документу: Объекты общественного питания; объекты гостиничного сервиса (средства размещения), за исключением индивидуальных средств размещения; автомобильные стоянки, гаражи, паркинги на отдельном земельном участке. Один собственник, быстрый выход на сделку! По всем вопросам и предложениям звоните с Уважением Константин.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._p_omnaznacheniya_2036273061
2	РТ, г. Казань, Московский р-н, ул. Тэцевская	50 000	175 000 000	Собственность	3 500,00	Земли населенных пунктов	Участок 5га в черте города под строительство коммерческой недвижимости. Отличное место рядом с проезжей автомагистралью - улицей Тэцевская. Все коммуникации рядом. Получено ГПЗУ - март 2022 года. Зона ОП - под размещение общественно-производственных объектов: склады, производство, объекты торговли, рынки, офисные объекты и другие нежилые объекты. Дополнительная информация по запросу.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/271680299/
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, п. Самосырово	1 070	3 400 000	Собственность	3 177,57	Земли населенных пунктов	Продаю земельный участок в Самосырово, на улице Мира. Дорога - асфальт до участка, ЛЭП, газопровод проходят рядом. Участок прямоугольный, 25 на 44 метра. Место обжитое, хорошие соседи. Также есть рядом такой же второй участок. Если нужен большой участок, могу продать оба.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/234241088/
Объект оценки	РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35	300				Земли населенных пунктов		
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

1	РТ, г. Казань, Советский район, ж/м Константиновка, ул. Школьная	888	7 000 000	Собственность	7 882,88	Земли населенных пунктов	Первая линия. Можно увеличить до 21 сотки	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/269495108/
2	РТ, г. Казань, Кировский р-н, Горьковское шоссе	15 200	84 000 000	Собственность	5 526,32	Земли населенных пунктов	Земельный участок расположен на первой линии Горьковского шоссе въезд в город со стороны М7, в окружении автозаправок, автосалонов, логистических центров, офисов, складских построек. Высокий автомобильный трафик. Территориальная зона, согласно плана землепользования и застройки - ОП (зона размещения общественно-производственных объектов). Возможные варианты использования: строительство торговых, административных, офисных, складских объектов, объектов технического обслуживания транспортных средств (автомойки, автосервисы), автосалонов. Кадастровый номер: 16:50:190402:720	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_152_ga_pr_omnaznacheniya_2349272344
3	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Адмиралтейская	3 130	22 000 000	Собственность	7 028,75	Земли населенных пунктов	Предлагается к покупке земельный участок в Кировском районе города Казани в границах территории проекта планировки «Старое русло реки Казанки и Адмиралтейская слобода». Площадь участка 31,26 соток. Кадастровый номер земельного участка 16:50:280101:1334. Категория земли: Земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: под размещение производственных зданий и сооружений, для иных видов использования, характерных для населенных пунктов. Номер объекта: #2/1161584/6365	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_313sot_pr_omnaznacheniya_2331614741
Объект оценки	РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт	4 240				Земли населенных пунктов		
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Советский район, ж/м Константиновка, ул. Школьная	888	7 000 000	Собственность	7 882,88	Земли населенных пунктов	Первая линия. Можно увеличить до 21 сотки	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/269495108/
2	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Адмиралтейская	610	5 300 000	Собственность	8 688,52	Земли населенных пунктов	Продам земельный участок промназначения. Кадастровый номер 16:50:280101:1042. ГПЗУ заказано. Подходит для строительства коммерческой недвижимости, а также и многоэтажной застройки. Объект находится в Кировском районе. в исторической	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_61sot_pro_mnaznacheniya

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

							зоне «Старое русло реки Казанка и Адмиралтейская слобода». Земельный участок примыкает к территории Бизнес-Центра «Петрушкин Двор». Звоните! Выгодная покупка! Покажем в удобное для вас время!Номер объекта: #2/539100/9737	2402735738
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Мамадышский тракт	1 560	24 000 000	Собственность	15 384,62	Земли населенных пунктов	Предлагаем к приобретению земельный участок на первой линии Вознесенского тракта (новая крупная автомагистраль Казани) под строительство коммерческих объектов. Подходит для реализации проектов административного, общественного и делового назначения, объектов торговли, ресторана, культурно-досуговых объектов. Земельный участок расположен в пос. Новое Вознесение-2, Советского района г. Казани, примыкающем к жилой застройке пос. Вознесение, а также перспективной многоквартирной жилой застройке. Высокий потенциал развития задает расположение участка: между коттеджным поселком и перспективной многоквартирной жилой застройкой, а также транспортная доступность и наличие необходимых коммуникаций. Общая площадь земельного участка 1 557 м2 Территориальная зона, согласно правил землепользования и застройки г. Казани - ОД (зона размещения объектов общественно-делового назначения). Кадастровый номер: 16:16:120602:8868.	https://www.avit.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-156-sot-p-romnaznacheniya-2349682193
Объект оценки	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 12	4129 и 33				Земли населенных пунктов		
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Габдуллы Тукая	1 400	19 900 000	Собственность	14 214,29	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок площадью 14 соток на ул. Габдуллы Тукая (зона Д2И), за 13,9 млн. рублей (993 тыс. рублей за 1 сотку). На земельном участке расположено одноэтажное здание, площадью 97 кв.м	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/258388822/
2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Подлужная	2 240	49 000 000	Собственность	21 875,00	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,	https://www.avit.ru/kazan/zemelnye-uchastki/uchastok-224-sot-p-romnaznacheniya-2157191934

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

							административно деловой застройки.Общая площадь земельного участка - 2 237 м2.Кадастровый номер: 16:50:010703:73, 16:50:010703:374.	
3	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Дачная	1 680	14 900 000	Собственность	8 869,05	Земли населенных пунктов	Предлагаем к приобретению земельный участок на ул. Дачная, в поселке "Аметьево", в центре г. Казани.Земельный участок расположен в микрорайоне Аметьево, между ж/д станцией Ометьево и станцией метро. Участок ровной прямоугольной формы.Территориальная зона, согласно правил землепользования и застройки г. Казани - ОП (зона размещения общественно-производственных объектов) позволяет рассматривать участок для строительства магазина, объекта обслуживания, автосервиса, автомойки.Кадастровый номер: 16:50:011365:21.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/264275029/

5.5. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

Корректировка на вид передаваемых прав

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

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

Определение величины корректировки производилось на основании исследования, проведенные экспертами Приволжским центром методического и информационного обеспечения г. Нижний Новгород⁶

Таблица 9. Таблица экспертных характеристик рынка недвижимости

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

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Таблица 10. Скидка на торг

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

Таблица 121

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на дату предложения

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

Корректировка на категорию земель

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

Корректировка на размер участка

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

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка⁷.

Таблица 11. Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади (Ks)

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

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

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

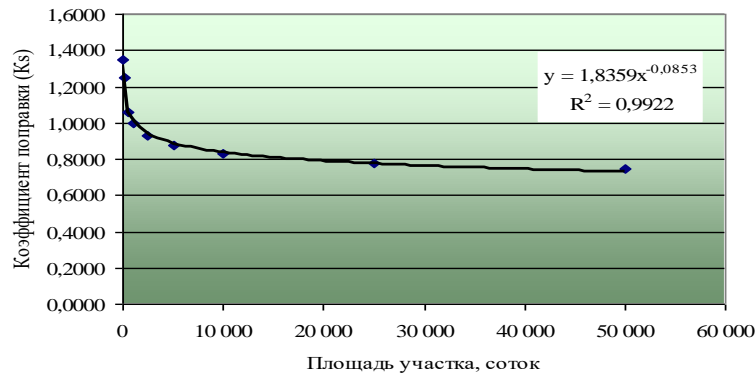


Рисунок 1. Зависимость цены на земельные участки от размера участка

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

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

K_s – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

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

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

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

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	1 300,0	1 000,0	50 000,0	1 070,0
Коэффициент корректировки (K _s)	0,996	1,018	0,730	1,013
Корректировка на площадь, %	-	-2,2%	36,4%	-1,7%

Таблица 13. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 300 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	300,0	888,0	15 200,0	3 130,0
Коэффициент корректировки (K _s)	1,129	1,029	0,807	0,924
Корректировка на площадь, %	-	9,7%	39,9%	22,2%

Таблица 14. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 4240 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	4 240,0	888,0	610,0	1 560,0
Коэффициент корректировки (K _s)	0,900	1,029	1,062	0,981

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на площадь, %	-	-12,5%	-15,3%	-8,3%

Таблица 15. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 4129 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	4 129,0	1 400,0	2 240,0	1 680,0
Коэффициент корректировки (K _s)	0,902	0,990	0,951	0,974
Корректировка на площадь, %	-	-8,9%	-5,2%	-7,4%

Таблица 16. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 33 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	33,0	1 400,0	2 240,0	1 680,0
Коэффициент корректировки (K _s)	1,362	0,990	0,951	0,974
Корректировка на площадь, %	-	37,6%	43,2%	39,8%

Корректировка на назначение

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

Корректировка на различие в местоположении

При 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.

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

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

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 17. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1300 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	1 300,0	1 000,0	50 000,0	1 070,0
Стоимость предложения, руб.		3 000 000	175 000 000	3 400 000
Стоимость предложения, руб./м ²		3 000,00	3 500,00	3 177,57
Передаваемые права на объект	Краткосрочное право аренды	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,55	0,55	0,55
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 650,00	1 925,00	1 747,66
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 481,70	1 728,65	1 569,40
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 481,70	1 728,65	1 569,40
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 481,70	1 728,65	1 569,40
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 481,70	1 728,65	1 569,40
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 481,70	1 728,65	1 569,40
Коэффициент учитывающий размер участка	0,996	1,018	0,730	1,013
Корректировка на площадь	-	-2,2%	36,4%	-1,7%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 449,10	2 357,88	1 542,72
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 449,10	2 357,88	1 542,72
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт	РТ, г. Казань, Советский р-н	РТ, г. Казань, Московский р-н, ул. Тэцевская	РТ, г. Казань, Советский р-н, п. Самосырово
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		1 449,10	2 357,88	1 542,72
Средневзвешенное значение, руб./м ²			1 783,2	
Площадь земельного участка, м ²			1 300	
Рыночная стоимость права аренды на весь земельный участок, руб.			2 318 160	
Рыночная стоимость права аренды на весь земельный участок, округленно, руб.			2 318 000	

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 18. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 300 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	300,0	888,0	15 200,0	3 130,0
Стоимость предложения, руб.		7 000 000	84 000 000	22 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		7 882,88	5 526,32	7 028,75
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 882,88	5 526,32	7 028,75
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 078,83	4 962,64	6 311,82
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 078,83	4 962,64	6 311,82
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 078,83	4 962,64	6 311,82
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 078,83	4 962,64	6 311,82
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 078,83	4 962,64	6 311,82
Коэффициент учитывающий размер участка	1,129	1,029	0,807	0,924
Корректировка на площадь	-	9,7%	39,9%	22,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 765,48	6 942,73	7 713,04
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 765,48	6 942,73	7 713,04
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35	РТ, г. Казань, Советский район, ж/м Константиновка, ул. Школьная	РТ, г. Казань, Кировский р-н, Горьковское шоссе	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Адмиралтейская
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 765,48	6 942,73	7 713,04
Средневзвешенное значение, руб./м ²			7 473,8	
Площадь земельного участка, м ²			300	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			2 242 140	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			2 242 000	

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 19. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 4240 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	4 240,0	888,0	610,0	1 560,0
Стоимость предложения, руб.		7 000 000	5 300 000	24 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		7 882,88	8 688,52	15 384,62
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 882,88	8 688,52	15 384,62
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 078,83	7 802,29	13 815,39
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 078,83	7 802,29	13 815,39
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 078,83	7 802,29	13 815,39
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 078,83	7 802,29	13 815,39
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 078,83	7 802,29	13 815,39
Коэффициент учитывающий размер участка	0,900	1,029	1,062	0,981
Корректировка на площадь	-	-12,5%	-15,3%	-8,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 193,98	6 608,54	12 668,71
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 193,98	6 608,54	12 668,71
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт	РТ, г. Казань, Советский район, ж/м Константиновка, ул. Школьная	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Адмиралтейская	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Мамадышский тракт
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 193,98	6 608,54	12 668,71
Средневзвешенное значение, руб./м ²			8 490,4	
Площадь земельного участка, м ²			4 240	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			35 999 296	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			35 999 000	

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 20. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 4129 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	4 129,0	1 400,0	2 240,0	1 680,0
Стоимость предложения, руб.		19 900 000	49 000 000	14 900 000
Стоимость предложения, руб./м ²		14 214,29	21 875,00	8 869,05
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		14 214,29	21 875,00	8 869,05
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		12 764,43	19 643,75	7 964,41
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		12 764,43	19 643,75	7 964,41
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		12 764,43	19 643,75	7 964,41
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		12 764,43	19 643,75	7 964,41
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		12 764,43	19 643,75	7 964,41
Коэффициент учитывающий размер участка	0,902	0,990	0,951	0,974
Корректировка на площадь	-	-8,9%	-5,2%	-7,4%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 628,40	18 622,28	7 375,04
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 628,40	18 622,28	7 375,04
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 12	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Габдуллы Тукая	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Подлужная	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Дачная
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 628,40	18 622,28	7 375,04
Средневзвешенное значение, руб./м ²			12 541,9	
Площадь земельного участка, м ²			4 129	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			51 785 505	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			51 786 000	

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 21. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 33 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	33,0	1 400,0	2 240,0	1 680,0
Стоимость предложения, руб.		19 900 000	49 000 000	14 900 000
Стоимость предложения, руб./м ²		14 214,29	21 875,00	8 869,05
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		14 214,29	21 875,00	8 869,05
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		12 764,43	19 643,75	7 964,41
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		12 764,43	19 643,75	7 964,41
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		12 764,43	19 643,75	7 964,41
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		12 764,43	19 643,75	7 964,41
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		12 764,43	19 643,75	7 964,41
Коэффициент учитывающий размер участка	1,362	0,990	0,951	0,974
Корректировка на площадь	-	37,6%	43,2%	39,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		17 563,86	28 129,85	11 134,25
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		17 563,86	28 129,85	11 134,25
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 12	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Габдуллы Тукая	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Подлужная	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Дачная
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		17 563,86	28 129,85	11 134,25
Средневзвешенное значение, руб./м ²			18 942,7	
Площадь земельного участка, м ²			33	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			625 109	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			625 000	

5.6. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилых помещений

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

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

Таблица 22. Характеристики Объектов-аналогов для нежилых помещений

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
Объект оценки	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1486	2 212,8			1 этаж		-	
Объект оценки	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487	553,3			2 этаж		-	
Объект аналог №1	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Коллективная, 27	104,6	5 899 000	4 915 833	Цоколь	Антикризисное предложение! Сохраните свои деньги и получайте ежемесячный доход! Продается помещение свободного назначения(склад,офис,магазин),107 м2 в Ново-Савиновском районе по адресу Коллективная 27.Помещение имеет отдельный вход, высота потолков 2.8м, сделан ремонт,установлена сигнализация и видео наблюдение. Помещение в настоящий момент используется под склад.Продается с арендаторами!Договор аренды долгосрочный.Рядом улицы:Восстания,Ибрагимова,Короленко.Метро Яшлек.Не упустите свой шанс!Звоните,записывайтесь на просмотр!	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/271292559/	46 996
Объект аналог №2	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Мусина, 9	260,0	УСН	11 960 000	Цоколь	Продается помещение свободного назначения на цокольном этаже 5 этажного дома. Данный объект состоит из 6 отдельных кабинет, имеется санузел, комната приема пищи. Произведен косметический ремонт. Отличное месторасположения. Отдельный вход. Проведены все необходимые коммуникации. Очень выгодное предложение. Рядом улицы: Мусина , Ямашева ,Мередианная ,Чистопольская.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/269156877/	46 000
Объект аналог №3	РТ, г. Казань,Ново-Савиновский район, просп. Ибрагимова, 59	156,0	6 800 000	5 666 667	2 этаж	Продается коммерческое помещение, расположенное по адресу: г. Казань, ул. Ибрагимова д.59 общей площадью 156 кв.м. Помещение расположено на втором этаже с отдельной входной группой. Высота потолка 2,2 метра. До остановки Волгоградская улица 1 минута пешком. Развитая инфраструктура: торговые центры, магазин "Пятёрочка", "Магнит", кафе, магазины.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/272606211/	36 325

Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						Территория ухоженная. Имеется зона для парковки. Помещение имеет отдельный вход со стороны двора. Светлое, уютное, в хорошей чистовой отделке. Возможность разместить вывеску. Звоните, будем рады ответить на Ваши вопросы и показать помещение		
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²		Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
Объект оценки	РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000	995,3			1 этаж		-	
Объект оценки	РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001	117,5			1 этаж		-	
Объект аналог №1	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Коллективная, 27	104,6	5 899 000	4 915 833	Цоколь	Антикризисное предложение! Сохраните свои деньги и получайте ежемесячный доход! Продается помещение свободного назначения(склад,офис,магазин),107 м2 в Ново-Савиновском районе по адресу Коллективная 27.Помещение имеет отдельный вход, высота потолков 2.8м, сделан ремонт,установлена сигнализация и видео наблюдение. Помещение в настоящий момент используется под склад.Продается с арендаторами!Договор аренды долгосрочный.Рядом улицы:Восстания,Ибрагимова,Короленко.Метро Яшлек.Не упустите свой шанс!Звоните,записывайтесь на просмотр!	https://kazan.ian.ru/sale/commercial/271292559/	46 996
Объект аналог №2	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Мусина, 9	260,0	УСН	11 960 000	Цоколь	Продается помещение свободного назначения на цокольном этаже 5 этажного дома. Данный объект состоит из 6 отдельных кабинет, имеется санузел, комната приема пищи. Произведен косметический ремонт. Отличное месторасположения. Отдельный вход. Проведены все необходимые коммуникации. Очень выгодное предложение. Рядом улицы: Мусина , Ямашева ,Мередианная ,Чистопольская.	https://kazan.ian.ru/sale/commercial/269156877/	46 000
Объект аналог №3	РТ, г. Казань,Ново-Савиновский район, ул. Маршала Чуйкова, 2Д	95,9	7 000 000	5 833 333	6 этаж	Объект 78377 Офис в первой линии Чуйкова 2Д!!!Продаю нежилое коммерческое помещение общей площадью 95,9 кв.м. в офисном здании по адресу ул. Маршала Чуйкова, 2 (блок Д). Помещение состоит из 8-ми комнат. Подойдет под офисы, торговлю, апартаменты или гостиничный бизнес. Прекрасное месторасположение в первой линии. Удобная транспортная развязка во все части города. Есть парковка. Долгов и обременений нет. Быстрый выход на сделку.ПЛАНИРОВКА:Общая площадь - 95,9 кв.м.Помещение 8	https://kazan.ian.ru/sale/commercial/266846918/	60 827

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						- 7,6 кв.м. Помещение 9 - 22,2 кв.м. Помещение 10 - 30,6 кв.м. Помещение 12 - 14,2 кв.м. Помещение 13 - 4,3 кв.м. Помещение 14 - 2,8 кв.м. Помещение 15 - 5,7 кв.м. Санузел 16 - 8,5 кв.м.		
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
Объект оценки	РТ, г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д.108, пом.1001	574,1			1 этаж		-	
Объект аналог №1	РТ, Казань, Приволжский р-н, ул. Комиссара Габишева, 39	391,8	31 696 620	26 413 850	1 этаж	Продается готовый арендный бизнес . Пристрой к жилому дому на оживленном перекрестке улиц Завойского-Габишева. Густонаселенный жилой массив с развитой инфраструктурой, в непосредственной близости остановки общественного транспорта. Стабильный, платежеспособный арендатор. Срок окупаемости не более 10-ти лет. Общая площадь 391,8 м2, стоимость 80 900 р/кв.м. Подведены все инженерные коммуникации, электрическая мощность 75 кВт. Имеется зона погрузки разгрузки. Наземная парковка перед зданием	https://kazan.ian.ru/sale/commercial/268914170/	67 417
Объект аналог №2	РТ, Казань, Приволжский р-н, ул. Академика Завойского, 21	121,0	УСН	7 800 000	Цоколь	Продается коммерческое помещение свободного назначения. Своя входная группа, цокольный этаж. Сделан косметический ремонт. Помещение расположено на стыке города и частного сектора, можно использовать как под образовательные услуги, так и под фитнес, центр красоты, производство, мастерскую и т.п. Фактическая площадь 140 кв.м., по документам 121 кв.м. Перед зданием есть территория для парковки авто. Звоните договоримся о просмотре!	https://kazan.ian.ru/sale/commercial/251763936/	64 463
Объект аналог №3	РТ, Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 10	128,0	9 000 000	7 500 000	Цоколь	Объект 84337 Коммерция в солнечном городе с арендаторами ! Продается отличное коммерческое помещение 128м2 . Есть арендаторы. Цокольный этаж, есть санузел. Есть парковка под шлагбаумом!	https://kazan.ian.ru/sale/commercial/272487247/	58 594
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
Объект оценки	РТ, г. Казань, ж/м Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102	358,2			1 этаж		-	
Объект аналог №1	РТ, Казань, Кировский р-н, ул.	353,0	20 000 000	16 666 667	Цоколь	Описание помещения Продается помещение свободного назначения на цокольном этаже жилого дома по адресу	https://kazan.ian.ru/sale/co	47 214

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
	Мулланура Вахитова, 6					ул.Вахитова, 6 площадью 353 кв.м. Готовый арендный бизнес.Арендный поток 170 000 рублей Расположение и инфраструктура Объект расположен на первой линии в престижной части города, в пешей доступности от метро Козья слобода , в 5 минутах езды до центра города. Рядом расположен экопарк, магазин.Метро и остановки общественного транспорта, аптеки, банки и кафе. Характеристики помещения - Чистовая отделка, Качественный ремонт; - Отдельная входная группа и запасной выход; - Высота потолков - 2,8м; - Место под вывеску;- Холодное/Горячее водоснабжение;- Центральное отопление;- Приточно-вытяжная вентиляция;- Канализация- Большое количество окон по периметру- Парковка придомовая, бесплатная; Объект 43056-4399.	mmercial/260083045/	
Объект аналог №2	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Широкая, 2	120,0	6 500 000	5 416 667	Цоколь	Продается помещение 120 м. кв под офис , магазин, склад и т. д. в центре города Казань на ул. Широкая, д.2., на цокольном этаже с отличным ремонтом. Есть арендаторы. Кадастровый номер 16:50:090302:0:1/3	https://kazan.ian.ru/sale/commercial/267737938/	45 139
Объект аналог №3	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Мулланура Вахитова, 6	148,8	7 400 000	6 166 667	Цоколь	Продается коммерческое помещение свободного назначения расположенного на цокольном этаже жилого дома. Общая площадь помещения 148,8 м2.В кабинетах проведен косметический ремонт, загруженность кабинетов 100%.ОБРЕМЕНЕНИЙ НЕТ, АРЕСТОВ НЕТ ,1 ВЗРОСЛЫХ СОБСТВЕННИКАВ ПОМЕЩЕНИЯХ: Проведена вентиляция, отопление ,своя входная группа.Возле объекта имеется площадка для парковки.Рассмотрю варианты обмена на дом или квартиру, с вашей или моей доплатой. РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА: город Казань, Кировский район , ул Мулланура Вахитова, 6.В шаговой доступности ТРЦ. Тандем , Ст.метро Козья Слобода и автобусная остановка. Вся инфраструктура в шаговой доступности , удобная транспортная развязка .Рядом находятся улицы: Декабристов , Чистопольская , Ибрагимова, Ямашева , Большая Крыловка.РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА: город Казань, Кировский район , ул Мулланура Вахитова, 6. В шаговой доступности ТРЦ. Тандем , Ст.метро Козья Слобода и автобусная остановка. Вся инфраструктура в шаговой доступности , удобная транспортная развязка .Рядом находятся улицы: Декабристов , Чистопольская , Ибрагимова, Ямашева , Большая Крыловка.	https://kazan.ian.ru/sale/commercial/268016568/	41 443
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
Объект оценки	РТ, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324	90,0			1 этаж		-	
Объект аналог №1	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Муллачура Вахитова, 6	353,0	20 000 000	16 666 667	Цоколь	Описание помещения Продаётся помещение свободного назначения на цокольном этаже жилого дома по адресу ул.Вахитова, 6 площадью 353 кв.м. Готовый арендный бизнес.Арендный поток 170 000 рублей Расположение и инфраструктура Объект расположен на первой линии в престижной части города, в пешей доступности от метро Козья слобода , в 5 минутах езды до центра города. Рядом расположен экопарк, магазин.Метро и остановки общественного транспорта, аптеки, банки и кафе. Характеристики помещения - Чистовая отделка, Качественный ремонт; - Отдельная входная группа и запасной выход; - Высота потолков - 2,8м; - Место под вывеску;- Холодное/Горячее водоснабжение;- Центральное отопление;- Приточно-вытяжная вентиляция;- Канализация- Большое количество окон по периметру- Парковка придомовая, бесплатная; Объект 43056-4399.	https://kazan.rian.ru/sale/commercial/260083045/	47 214
Объект аналог №2	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Широкая, 2	120,0	6 500 000	5 416 667	Цоколь	Продаётся помещение 120 м. кв под офис , магазин, склад и т. д. в центре города Казань на ул. Широкая, д.2., на цокольном этаже с отличным ремонтом. Есть арендаторы. Кадастровый номер 16:50:090302:0:1/3	https://kazan.rian.ru/sale/commercial/267737938/	45 139
Объект аналог №3	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Муллачура Вахитова, 6	148,8	7 400 000	6 166 667	Цоколь	Продаётся коммерческое помещение свободного назначения расположенного на цокольном этаже жилого дома. Общая площадь помещения 148,8 м2.В кабинетах проведен косметический ремонт, загруженность кабинетов 100%.ОБРЕМЕНЕНИЙ НЕТ, АРЕСТОВ НЕТ ,1 ВЗРОСЛЫХ СОБСТВЕННИКАВ ПОМЕЩЕНИЯХ: Проведена вентиляция, отопление ,своя входная группа.Возле объекта имеется площадка для парковки.Рассмотрю варианты обмена на дом или квартиру, с вашей или моей доплатой. РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА: город Казань, Кировский район , ул Муллачура Вахитова, 6.В шаговой доступности ТРЦ. Тандем , Ст.метро Козья Слобода и автобусная остановка. Вся инфраструктура в шаговой доступности , удобная транспортная развязка .Рядом находятся улицы: Декабристов , Чистопольская , Ибрагимова, Ямашева , Большая Крыловка.РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА: город Казань, Кировский район , ул Муллачура Вахитова, 6. В шаговой доступности ТРЦ. Тандем , Ст.метро Козья Слобода и автобусная остановка. Вся инфраструктура в шаговой доступности , удобная транспортная развязка .Рядом находятся	https://kazan.rian.ru/sale/commercial/268016568/	41 443

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						улицы: Декабристов , Чистопольская , Ибрагимова, Ямашева , Большая Крыловка.		
Объект оценки	РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7Б, корп. 2, пом. 260	1 530,7			1 этаж		-	
Объект оценки	РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7Б, корп. 2, пом. 262	199,8			1 этаж		-	
Объект аналог №1	РТ, г. Казань, Приволжский, ул. Карбышева, 60	54,1	5 300 000	4 416 667	Цоколь	Продается помещение свободного назначения, общей площадью 54,1кв.м. в Приволжском районе г. Казани, по улице Карбышева. Помещение находится на цокольном этаже. характеристики: -косметический ремонт-полноценные окна-отдельный вход-возможность размещения вывески-бесплатная парковка-центральные коммуникацииНа данный момент находится арендатор с долгосрочной арендой. Выгодная локация, большой пешеходный и автомобильный трафик. Рядом магазины, кафе, банки. Организуем показ в любое удобное для вас время. Звоните! Доп. описание: современный ремонт, также имеются: интернет, пожарная сигнализация, приборы учета воды, тепла. Номер в базе: 7366598.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/272483625/	81 639
Объект аналог №2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Дубравная, 38	37,3	4 200 000	3 500 000	Цоколь	Продается помещение свободного назначения площадь 37,3кв метра . нежилое .сейчас действующий магазин .хорошее место положение . По улице дубравная .рядом лес ,дорога Подходит под офис,магазин ,аптека и другое.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/265212279/	93 834
Объект аналог №3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче	478,1	54 981 500	45 817 917	1-2 этаж	В продаже нежилое помещение в ЖК "Солнечный город" по первой линии от дороги по ул. Б. Урманче. Идеально подходит под магазин, офис, размещение объектов торговли, услуги, банкетный зал, танцевальная студия. Характеристики помещений:- расположено в 2-ух этажном отдельностоящем здании ,Большой автомобильный поток.-2 входные группы с первой линии- предусмотрены места под вывеску- свободная планировка с большим количеством окон. В помещении выполнен ремонт. Возможна перепланировка, так как все стенки между кабинетами в пол кирпича.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/270413122/	95 833
Объект оценки	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Натана Рахлина, д.7, корп.2	94,4			1 этаж		-	
Объект аналог №1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Джаудата Файзи, 15	461,30	УСН	36 000 000	1 этаж	Продается торговое помещение, расположенное на первом этаже жилого дома по ул.Д.Файзи, д.15. На данный момент сдано в аренду под продуктовый магазин "Салют" с доходностью 240	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/2684	78 040

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						000р в месяц.Характеристики объекта:- первая линия;- 2 входные группы с улицы, 1 входная группа с торца здания, 2 входные группы со двора;- 2 торговых зала, складские помещения, электрощитовая, комната отдыха, несколько санузлов;- высота потолков 3 м;- на полу плитка, стены под покраску;- выделенная мощность 49 кВт;- система пожаротушения и ОПС;- водоснабжение/канализация на этаже;- интернет;- приточно- вытяжная вентиляция;- для размещения рекламной вывески предусмотрено место на фасаде здания;- парковка вдоль дороги и во дворе, ведутся переговоры с администрацией города по согласованию устройства парковочного кармана напротив помещения;- высокий автомобильный трафик.Объект с удобной транспортной доступностью, независимо от выбранного средства передвижения.Рядом улицы: Мамадышский тракт, Аграрная, проспект Победы, Сахарова, Глушко. объявл. 13 970 895	93152/	
Объект аналог №2	РТ, г. Казань, Советский р-н, просп. Победы, 100	1 356,0	120 000 000	100 000 000	1 этаж	Отличное эксклюзивное предложение для вашего бизнеса!!Продается торгово-офисное помещение площадью 1356 кв.м.Адрес: Проспект Победы, дом 100.Расположено на первом этаже жилого дома, на первой линии самой оживленной транспортной магистрали нашего города. Хорошие подъездные пути, наличие парковочных мест, высокий пешеходный трафик делает данное предложение уникальным!Пять отдельных входов два в центральной части, в левой части здания дебаркадер для грузового транспорта, также два входа со стороны двора. Высокие потолки, качественный ремонт. Рядом Управление Росреестра, Татсоцбанк, напротив ТЦ Южный, Мегастрой, недалеко ТЦ Мега, Икеа, ЖК Победа. В данный момент полностью заполнено арендаторами. На объекте установлена автоматическая система пожаротушения (сплинкерная), охранная сигнализация, пожарная сигнализация, система звукового оповещения, система видеонаблюдения(с возможностью удаленного контроля), музыкальное оформление (с возможностью удаленного контроля). Смонтирован тепловой узел(для контроля системы отопления независимо от дома), есть система кондиционирования, система приточной вентиляции. По всему магазину установлено светодиодное освещение, телефония, интернет..Разрешенная мощность электроэнергии составляет 146 кВт по 2 категории. Проложено 2 кабеля, установлена АВР(автоматическое переключение между кабелями).Возможные варианты использования: размещения	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/265777270/	73 746

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						торговых, развлекательных, офисных, заведений, фитнес-клубов, магазинов, супермаркета.Обременений нет. Продажа от собственника, без комиссии.		
Объект аналог №3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Академика Арбузова, 6А	74,6	6 500 000	5 416 667	Цоколь	Продается помещение свободного назначения на Академика Арбузова, 6А, в цокольном этаже. В помещении - Телефон, Интернет, отопление, Электричество. Возле объекта есть парковка на - 15 мест. Располагается на первой линии от дороги. Высокий автомобильный трафик. Помещение подойдет под Пункт выдачи, Зоомагазин, Ломбард, Детский магазин, Барбершоп, Калянная, Пекарня, Учебный центр, Букмекерская контора, Химчистка.объявл. 13 863 234	https://kazan.rian.ru/sale/commercial/257260467/	72 609
Объект оценки	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, 16, корп.1, пом. 1050	496,30			1 этаж			
Объект аналог №1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Джаудата Файзи, 15	461,30	УСН	36 000 000	1 этаж	Продается торговое помещение, расположенное на первом этаже жилого дома по ул.Д.Файзи, д.15.На данный момент сдано в аренду под продуктовый магазин "Салют" с доходностью 240 000р в месяц.Характеристики объекта:- первая линия;- 2 входные группы с улицы, 1 входная группа с торца здания, 2 входные группы со двора;- 2 торговых зала, складские помещения, электрощитовая, комната отдыха, несколько санузлов;- высота потолков 3 м;- на полу плитка, стены под покраску;- выделенная мощность 49 кВт;- система пожаротушения и ОПС;- водоснабжение/канализация на этаже;- интернет;- приточно- вытяжная вентиляция;- для размещения рекламной вывески предусмотрено место на фасаде здания;- парковка вдоль дороги и во дворе, ведутся переговоры с администрацией города по согласованию устройства парковочного кармана напротив помещения;- высокий автомобильный трафик.Объект с удобной транспортной доступностью, независимо от выбранного средства передвижения.Рядом улицы: Мамадышский тракт, Аграрная, проспект Победы, Сахарова, Глушко. объявл. 13 970 895	https://kazan.rian.ru/sale/commercial/268493152/	78 040
Объект аналог №2	РТ, г. Казань, Советский р-н, просп. Победы, 100	1 356,0	120 000 000	100 000 000	1 этаж	Отличное эксклюзивное предложение для вашего бизнеса!!Продается торгово-офисное помещение площадью 1356 кв.м.Адрес: Проспект Победы, дом 100.Расположено на первом этаже жилого дома, на первой линии самой оживленной транспортной магистрали нашего города. Хорошие подъездные пути, наличие парковочных мест, высокий пешеходный трафик	https://kazan.rian.ru/sale/commercial/265777270/	73 746

Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						<p>делает данное предложение уникальным!Пять отдельных входов два в центральной части, в левой части здания дебаркадер для грузового транспорта, также два входа со стороны двора. Высокие потолки, качественный ремонт. Рядом Управление Росреестра, Татсоцбанк, напротив ТЦ Южный, Мегастрой, недалеко ТЦ Мега, Икеа, ЖК Победа. В данный момент полностью заполнено арендаторами. На объекте установлена автоматическая система пожаротушения (сплинкерная), охранная сигнализация, пожарная сигнализация, система звукового оповещения, система видеонаблюдения(с возможностью удаленного контроля), музыкальное оформление (с возможностью удаленного контроля). Смонтирован тепловой узел(для контроля системы отопления независимо от дома), есть система кондиционирования, система приточной вентиляции. По всему магазину установленосветодиодное освещение,телефония, интернет..Разрешенная мощность электроэнергии составляет 146 кВт по 2 категории. Проложено 2 кабеля, установлена АВР(автоматическое переключение между кабелями).Возможные варианты использования: размещения торговых, развлекательных, офисных, заведений, финтес-клубов, магазинов, супермаркета.Обременений нет. Продажа от собственника, без комиссии.</p>		
Объект аналог №3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Академика Арбузова, 6А	74,6	6 500 000	5 416 667	Цоколь	<p>Продается помещение свободного назначения на Академика Арбузова, 6А, в цокольном этаже. В помещении - Телефон, Интернет, отопление, Электричество. Возле объекта есть парковка на - 15 мест. Располагается на первой линии от дороги. Высокий автомобильный трафик. Помещение подойдет под Пункт выдачи, Зоомагазин , Ломбард , Детский магазин, Барбершоп, Калянная, Пекарня, Учебный центр, Букмекерская контора, Химчистка.объявл. 13 863 234</p>	https://kazan. cian.ru/sale/co mmercial/2572 60467/	72 609

5.7. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях РФ метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако, информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому 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 23. Скидка на торг

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

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

Объем передаваемых прав на объект

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

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на дату оценки

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

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

Корректировка на различие в местоположении

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

Корректировка на этаж расположения

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

Таблица 24. Корректировка на этаж расположения

этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,08	1,23	1,41
	2 этаж и выше	0,92	1,00	1,14	1,31
	цоколь	0,81	0,88	1,00	1,15
	подвал	0,71	0,77	0,87	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 площади⁸.

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./м²;

П – общая площадь объекта, м².

Корректировка на функциональное назначение

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

Поправка на уровень отделки

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

Таблица 25. Корректировка на уровень отделки

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

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

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

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 26. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 995,3 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	995,30	104,60	260,00	95,90
Стоимость объекта, руб.		4 915 833	11 960 000	5 833 333
Стоимость предложения, руб./м ²		46 996	46 000	60 827
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 996	46 000	60 827
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 996	46 000	60 827
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 996	46 000	60 827
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 920	41 032	54 258
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 920	41 032	54 258
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Короленко, 73, пом. 1000	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Коллективная, 27	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Мусина, 9	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Маршала Чуйкова, 2Д
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 920	41 032	54 258
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	6 этаж
Корректировка		1,23	1,23	1,14
Скорректированная стоимость, руб./м ²		51 562	50 469	61 854
Расчетный коэффициент	1235,726022	1438,48708	1356,538653	1446,302462
Корректировка на различие в общей площади		-14%	-9%	-15%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		44 343	45 927	52 576
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		44 343	45 927	52 576
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		44 343	45 927	52 576
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			47 615	
Площадь Объекта оценки, м ²			995,30	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			47 391 000	

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 27. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 117,5 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	117,50	104,60	260,00	95,90
Стоимость объекта, руб.		4 915 833	11 960 000	5 833 333
Стоимость предложения, руб./м ²		46 996	46 000	60 827
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 996	46 000	60 827
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 996	46 000	60 827
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 996	46 000	60 827
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 920	41 032	54 258
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 920	41 032	54 258
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Короленко, 73, пом. 1000	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Коллективная, 27	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Мусина, 9	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Маршала Чуйкова, 2Д
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 920	41 032	54 258
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	6 этаж
Корректировка		1,23	1,23	1,14
Скорректированная стоимость, руб./м ²		51 562	50 469	61 854
Расчетный коэффициент	1428,02055	1438,48708	1356,538653	1446,302462
Корректировка на различие в общей площади		-1%	5%	-1%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		51 046	52 992	61 235
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		51 046	52 992	61 235
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		51 046	52 992	61 235
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			55 091	
Площадь Объекта оценки, м ²			117,50	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			6 473 000	

Таблица 28. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 2212,80 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
-------------------	---------------	-----------------	-----------------	-----------------

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	2 212,80	104,60	260,00	156,00
Стоимость объекта, руб.		4 915 833	11 960 000	5 666 667
Стоимость предложения, руб./м ²		46 996	46 000	36 325
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 996	46 000	36 325
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 996	46 000	36 325
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 996	46 000	36 325
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 920	41 032	32 402
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 920	41 032	32 402
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 12Б, пом. 1486	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Коллективная, 27	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Мусина, 9	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, просп. Ибрагимова, 59
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 920	41 032	32 402
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	2 этаж
Корректировка		1,23	1,23	1,08
Скорректированная стоимость, руб./м ²		51 562	50 469	34 994
Расчетный коэффициент	1163,8187	1438,4871	1356,5387	1402,5130
Корректировка на различие в общей площади		-19%	-14%	-17%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 765	43 403	29 045
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 765	43 403	29 045
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 765	43 403	29 045
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			38 071	
Площадь Объекта оценки, м ²			2 212,80	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			84 244 000	

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 29. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 553,30 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	553,30	104,60	260,00	156,00
Стоимость объекта, руб.		4 915 833	11 960 000	5 666 667
Стоимость предложения, руб./м ²		46 996	46 000	36 325
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 996	46 000	36 325
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 996	46 000	36 325
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 996	46 000	36 325
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 920	41 032	32 402
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 920	41 032	32 402
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 12Б, пом. 1486	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Коллективная, 27	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Мусина, 9	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, просп. Ибрагимова, 59
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 920	41 032	32 402
Этаж расположения	2 этаж	Цоколь	Цоколь	2 этаж
Корректировка		1,14	1,14	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		47 789	46 776	32 402
Расчетный коэффициент	1288,5690	1438,4871	1356,5387	1402,5130
Корректировка на различие в общей площади		-10%	-5%	-8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 010	44 437	29 810
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 010	44 437	29 810
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 010	44 437	29 810
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			39 086	
Площадь Объекта оценки, м ²			553,30	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			21 626 000	

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 30. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 574,1 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	574,10	391,80	121,00	128,00
Стоимость объекта, руб.		26 413 850	7 800 000	7 500 000
Стоимость предложения, руб./м ²		67 417	64 463	58 594
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		67 417	64 463	58 594
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		67 417	64 463	58 594
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		67 417	64 463	58 594
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		60 136	57 501	52 266
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		60 136	57 501	52 266
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д. 108, пом. 1001	РТ, Казань, Приволжский р-н, ул. Комиссара Габишева, 39	РТ, Казань, Приволжский р-н, ул. Академика Завойского, 21	РТ, Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 10
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		60 136	57 501	52 266
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	Цоколь	Цоколь
Корректировка		1,00	1,23	1,23
Скорректированная стоимость, руб./м ²		60 136	70 726	64 287
Расчетный коэффициент	1285,247676	1319,632365	1425,378851	1420,317276
Корректировка на различие в общей площади		-3%	-10%	-10%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		58 332	63 653	57 858
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		58 332	63 653	57 858
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		58 332	63 653	57 858
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			59 948	
Площадь Объекта оценки, м ²			574,10	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			34 416 000	

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 31. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 358,2 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	358,20	353,00	120,00	148,80
Стоимость объекта, руб.		16 666 667	5 416 667	6 166 667
Стоимость предложения, руб./м ²		47 214	45 139	41 443
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		47 214	45 139	41 443
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		47 214	45 139	41 443
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		47 214	45 139	41 443
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 115	40 264	36 967
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 115	40 264	36 967
Местоположение	РТ, г. Казань, ж/м Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Мулланура Вахитова, 6	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Широкая, 2	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Мулланура Вахитова, 6
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 115	40 264	36 967
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Корректировка		1,23	1,23	1,23
Скорректированная стоимость, руб./м ²		51 801	49 525	45 469
Расчетный коэффициент	1327,7018	1329,0179	1426,1257	1406,7657
Корректировка на различие в общей площади		0%	-7%	-6%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		51 801	46 058	42 741
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		51 801	46 058	42 741
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		51 801	46 058	42 741
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			46 867	
Площадь Объекта оценки, м ²			358,20	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			16 788 000	

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 32. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 90 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	90,00	353,00	120,00	148,80
Стоимость объекта, руб.		16 666 667	5 416 667	6 166 667
Стоимость предложения, руб./м ²		47 214	45 139	41 443
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		47 214	45 139	41 443
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		47 214	45 139	41 443
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		47 214	45 139	41 443
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 115	40 264	36 967
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 115	40 264	36 967
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Мулланура Вахитова, 6	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Широкая, 2	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Мулланура Вахитова, 6
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 115	40 264	36 967
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Корректировка		1,23	1,23	1,23
Скорректированная стоимость, руб./м ²		51 801	49 525	45 469
Расчетный коэффициент	1452,0171	1329,0179	1426,1257	1406,7657
Корректировка на различие в общей площади		9%	2%	3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		56 463	50 516	46 833
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		56 463	50 516	46 833
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		56 463	50 516	46 833
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			51 271	
Площадь Объекта оценки, м ²			90,00	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			4 614 000	

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 33. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 1530,70 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	1 530,70	54,10	37,30	478,10
Стоимость объекта, руб.		4 416 667	3 500 000	45 817 917
Стоимость предложения, руб./м ²		81 639	93 834	95 833
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		81 639	93 834	95 833
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		81 639	93 834	95 833
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		81 639	93 834	95 833
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		72 822	83 700	85 483
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		72 822	83 700	85 483
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 260	РТ, г. Казань, Приволжский, ул. Карбышева, 60	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Дубравная, 38	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		72 822	83 700	85 483
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	1-2 этаж
Корректировка		1,23	1,23	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		89 571	102 951	85 483
Расчетный коэффициент	1196,9868	1497,8249	1531,2906	1301,7162
Корректировка на различие в общей площади		-20,1%	-21,8%	-8,1%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		71 567	80 508	78 559
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		71 567	80 508	78 559
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		71 567	80 508	78 559
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			76 878	
Площадь Объекта оценки, м ²			1 530,70	
Рыночная стоимость улучшения, округленно, руб.			117 677 000	

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 34. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 199,8 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	199,80	54,10	37,30	478,10
Стоимость объекта, руб.		4 416 667	3 500 000	45 817 917
Стоимость предложения, руб./м ²		81 639	93 834	95 833
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		81 639	93 834	95 833
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		81 639	93 834	95 833
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		81 639	93 834	95 833
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		72 822	83 700	85 483
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		72 822	83 700	85 483
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262	РТ, г. Казань, Приволжский, ул. Карбышева, 60	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Дубравная, 38	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		72 822	83 700	85 483
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	1-2 этаж
Корректировка		1,23	1,23	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		89 571	102 951	85 483
Расчетный коэффициент	1380,2415	1497,8249	1531,2906	1301,7162
Корректировка на различие в общей площади		-7,9%	-9,9%	6,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		82 495	92 759	90 612
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		82 495	92 759	90 612
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		82 495	92 759	90 612
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			88 622	
Площадь Объекта оценки, м ²			199,80	
Рыночная стоимость улучшения, округленно, руб.			17 707 000	

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 35. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 94,4 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	94,40	461,30	1 356,00	74,60
Стоимость объекта, руб.		36 000 000	100 000 000	5 416 667
Стоимость предложения, руб./м ²		78 040	73 746	72 609
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		78 040	73 746	72 609
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		78 040	73 746	72 609
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		78 040	73 746	72 609
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		69 612	65 781	64 767
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		69 612	65 781	64 767
Местоположение	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Натана Рахлина, д.7, корп.2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Джаудата Файзи, 15	РТ, г. Казань, Советский р-н, просп. Победы, 100	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Академика Арбузова, 6А
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		69 612	65 781	64 767
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	Цоколь
Корректировка		1,0	1,0	1,23
Скорректированная стоимость, руб./м ²		69 612	65 781	79 663
Расчетный коэффициент	1447,7213	1304,9356	1207,8935	1468,9074
Корректировка на различие в общей площади		11%	20%	-1%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		77 269	78 937	78 866
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		77 269	78 937	78 866
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка на назначение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		77 269	78 937	78 866
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			78 357	
Площадь Объекта оценки, м ²			94,40	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			7 397 000	

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 36. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 496,30 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	496,30	1 102,00	83,10	1 680,00
Стоимость объекта, руб.		83 333 333	5 958 333	126 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		75 620	71 701	75 000
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		75 620	71 701	75 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		75 620	71 701	75 000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		75 620	71 701	75 000
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		67 453	63 957	66 900
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		67 453	63 957	66 900
Местоположение	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, 16, корп.1, пом. 1050	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская Магистраль, 18к2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Чингиза Айтматова, 13к2	РТ, г. Казань, Советский р-н, просп. Победы, 139к2
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		67 453	63 957	66 900
Этаж расположения	1 этаж	1-2 этаж	1 этаж	2 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,08
Скорректированная стоимость, руб./м ²		67 453	63 957	72 252
Расчетный коэффициент	1298,3537	1226,5606	1459,1960	1188,6106
Корректировка на различие в общей площади		6%	-11%	9%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		71 500	56 922	78 755
Уровень ремонта	Стандартный	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка		1,25	1,25	1,25
Скорректированная стоимость, руб./м ²		89 375	71 153	98 444
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка на назначение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		89 375	71 153	98 444
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			86 324	
Площадь Объекта оценки, м ²			496,30	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			42 843 000	

5.8. Выводы по применению метода сравнения продаж

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

Таблица 37. Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д.108, пом.1001, кадастровый (условный) номер: 16:50:171126:81	34 416 000	6 883 200	41 299 200
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 358,2 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102, кадастровый (или условный) номер: 16:50:280840:1101	16 788 000	3 357 600	20 145 600
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,3 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4389	47 391 000	9 478 200	56 869 200
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 117,5 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4390	6 473 000	1 294 600	7 767 600
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 90 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1052	4 614 000	922 800	5 536 800
6	Право аренды земельного участка, площадью 1300 +/- 13 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: парковка для земельного участка, занимаемого нежилым зданием (торговым объектом), адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:950	2 318 000	463 600	2 781 600
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 212,8 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1486, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1549	84 244 000	16 848 800	101 092 800
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 553,3 кв.м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1548	21 626 000	4 325 200	25 951 200
9	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м. (Одна тысяча пятьсот тридцать целых семьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1.Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 (Девятьсот девяносто девять целых восемьдесят сотых) кв.м., 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 (Семьдесят четыре целых пятьдесят сотых) кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 м2 (Сто восемь целых десять сотых) кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 м2 (Двадцать целых шестьдесят сотых) кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 (Двести восемьдесят шесть целых семьдесят сотых) кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 (Шесть) кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 (Семнадцать целых двадцать сотых)	117 677 000	23 535 400	141 212 400

Отчет №ПДФ-001-07/2022
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)
	кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175			
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080901:6	2 242 000	НДС не облагается	2 242 000
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины оптовой торговли, площадь 4240 +/- 23 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:45	35 999 000	НДС не облагается	35 999 000
12	Нежилое помещение № 2 общей площадью 199,80 кв.м. (Сто девяносто девять целых восемьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1. Комната хранения инвентаря, общей площадью 195,00 (Сто девяносто пять) кв.м.; 2. Санузел, общей площадью 4,80 (Четыре целых восемьдесят сотых) кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262, кадастровый номер: 16:50:160502:4176	17 707 000	3 541 400	21 248 400
13	Помещение, назначение: нежилое общая площадь: 94,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, жилой комплекс Светлая Долина ул. Натана Рахлина д.7 корп.2 пом.1002 кадастровый номер: 16:16:120601:5977	7 397 000	1 479 400	8 876 400
14	Земельный участок, общей площадью 4 129+/-22 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2212	51 786 000	НДС не облагается	51 786 000
15	Земельный участок, общей площадью 33+/-2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2213	625 000	НДС не облагается	625 000
16	Нежилое помещение №5, площадь 496,3 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп.1, пом. 1050, кадастровый номер: 16:50:060503:1309	42 843 000	8 568 600	51 411 600

6. Затратный подход

6.1. Общие положения затратного подхода

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

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

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

Затраты на замещение определяются расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом

архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

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

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

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

При оценке недвижимости затратным подходом рекомендуется следующая последовательность действий:

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

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

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

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 м² площади или на 1 м³ 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 м² площади или на 1 м³ 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, январь 2020.

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

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

Также имеется небольшая группа объектов, где выделены четыре качества:
ECONOM (экономичный);
STANDARD (средний);
PREMIUM (улучшенный);
DE LUXE (люкс).

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

При подготовке справочника использованы проектно-сметные материалы по типовым проектам складских и производственных зданий и сооружений, средние показатели затрат на привязку типовых проектов, а также результаты расчетов индексов цен в строительстве. Справочник рассчитан па специалистами 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 м², 1 м³ 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 $\Pi_{\text{спр}}$ 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);
- в) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- г) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- д) произвести расчёты стоимости объекта

Подбор объекта-аналога

Подбор объекта-аналога рекомендуется производить следующим образом:

- а) производится поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;
- в) в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли рекомендуется использовать информацию о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектам-представителям других отраслей или объектов межотраслевого применения.

Описание выбранных объектов-аналогов приведено в таблице ниже.

Таблица 38. Описание объекта оценки

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

Таблица 39. Описание объектов аналогов

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Общая площадь аналога, м ²	Строительный объем аналога, м ³	Ед.изм.	Код объекта	Сборник	КС	1. Справочный показатель по объектам-аналогам
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м, инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, д. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	4 860,80	23 339,00	от 8 650 до 11 750	от 38 925 до 52 875	м3	ruO3.08.000.0046	Общественные здания 2014	КС-6	7 310

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Общая площадь аналога, м ²	Строительный объем аналога, м ³	Ед.изм.	Код объекта	Сборник	КС	1. Справочный показатель по объектам-аналогам
2	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	192,80	867,12	-	до 15 000	м3	ruO3.03.000.0008	Общественные здания 2014	КС-1	11 325
3	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	882,80	4 597,00	от 8 650 до 11 750	от 38 925 до 52 875	м3	ruO3.08.000.0046	Общественные здания 2014	КС-6	10 546

Внесение корректировок

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

При расчете стоимости Административного здания были вычтены стоимости следующих составляющих:

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

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

Поправка на различие в конструктивных элементах (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:

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

где:

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

ϕ_o и ϕ_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:

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

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 (ΔC_h)

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

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

$C_{пер}$, $C_{пол}$, $C_{карк}$ – удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов здания, соответственно, перекрытий (гр. Перекрытия и покрытия), пола (гр. «Полы»), каркаса (гр. «Каркас»), руб./м³;

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 (ΔC_{oc})

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ (ΔC_{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/см²).

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

Таблица 40. Коэффициенты для пересчета показателей затрат на фундаменты в зависимости от расчетного давления

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

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

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

Таблица 41. Коэффициенты для пересчета показателей затрат на фундаменты в зависимости от глубины заложения

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

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

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

Введение данной поправки не требуется.

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

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

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

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

Таблица 42. Поправки на разницу в объеме и площади

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_0/V_{спр}$	K_0	$S_0/S_{спр}$	K_0
< 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 43. Поправки на разницу в объеме и площади

№ п.п.	Наименование	Строительный объем/ площадь объекта оценки	Строительный объем/ площадь объекта аналогов	Разница	Ед.изм.	Размер корректировки
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м, инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марсея Салимжанова, д. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	23 339,00	от 38 925 до 52875	0,60	м ³	1,16
2	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	867,12	до 15 000	0,06	м ³	1,24
3	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	4 597,00	от 38 925 до 52 875	0,12	м ³	1,22

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:

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

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

Таблица 44. 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:

$$K_{нз} = \frac{\Pi_o}{\Pi_{спр}}$$

где,

Π_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».

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

Учтенная в справочных показателях усредненная величина доначислений $\Pi_{спр}$, учитывающая затраты 8-12 глав сводного расчета стоимости, составляет 15 % от суммы прямых затрат, накладных расходов и прибыли в строительстве по главам 1-7 сводного расчета стоимости.

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

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»;

$K_{зонг-эк}$ – 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. справочника №110, определенных для КС. Величина данного коэффициента для Республики Татарстан равна: для КС-1 равна 0,852, для КС-6 равна 0,833.

Коэффициент $K_{зонг-эк}$ 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 строительно-монтажные работы.

Таблица 45. Расчет поправки на изменение цен после издания справочника

Период	Расчетное значение
Январь 2014 года	105,390
Дата оценки	127,838
Индекс Январь 2014 г. к дате оценки	1,213

Поправка по учету прибыли девелопера

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

Значение данной поправки принято равное 1,00.

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

Таблица 46. 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 девелопера	
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м, инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марсея Салимжанова, д. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	1,16	1	1	0,833	1	1	1,213	1	1	1,172
2	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	1,24	1	1	0,852	1	1	1,213	1	1	1,282
3	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	1,22	1	1	0,833	1	1	1,213	1	1	1,233

При оценке затратным подходом стоимость замещения определяется по формуле:

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

где:

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

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

S_{DC} – итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб. на 1 м³ 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 47. Расчет стоимости замещения без учета износа и устаревания

№ п.п.	Наименование	Строительный объем, площадь	Ед. изм.	Справочный показатель по объектам-аналогам	Первая группа поправок	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объектам-аналогам, руб.	Стоимость воспроизводства /замещения, руб.
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м, инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марсея Салимжанова, д. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	23 339,00	м3	7 310,00	0,00	1,172	8 567,32	199 952 681
2	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	867,12	м3	11 325,00	-1 336,30	1,282	12 805,51	11 103 914
3	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	4 597,00	м3	10 546,00	0,00	1,233	13 003,22	59 775 802

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 возраста⁹ и срока экономической жизни¹⁰ 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:

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

ФИ – физический износ объекта, %;

ΦI_i – физический износ i -ого конструктивного элемента, %;

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

d – суммарный удельный вес конструктивных элементов, %.

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

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

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

- Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446;
- Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;
- Материалы Международного оценочного консорциума (МОК-Информ) по вопросам оценки физического износа зданий и сооружений, <http://www.sdrт.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 48. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом¹¹

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.

Функциональное устаревание

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

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

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

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

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

Функциональный износ составляет 0%

Экономическое (внешнее) устаревание

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

Экономический износ составляет 0%

Расчет накопленного износа

Величина накопленного износа рассчитывается по формуле:

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

I_{Σ} - накопленный износ;

$I_{\text{физ}}$ - физический износ;

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

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

Таблица 49 Расчет физического износа

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

6.5. Выводы по применению затратного подхода

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

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

Таблица 50 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

№ п.п.	Наименование	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.	Совокупный износ	Справедливая (рыночная стоимость), руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м, инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, д. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	199 952 681	23%	154 763 375	154 763 000
2	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	11 103 914	3%	10 791 894	10 792 000
3	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	59 775 802	18%	49 195 485	49 195 000

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 14 мая 2022 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, д. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	154 763 000	30 952 600	185 715 600
2	Помещение, назначение: нежилое, площадь 574,1 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Рауиса Гареева, д.108, пом.1001, кадастровый (условный) номер: 16:50:171126:81	34 416 000	6 883 200	41 299 200
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 358,2 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Респ. Татарстан, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102, кадастровый (или условный) номер: 16:50:280840:1101	16 788 000	3 357 600	20 145 600

Отчет №ПДФ-001-07/2022
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)
4	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,3 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4389	47 391 000	9 478 200	56 869 200
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 117,5 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4390	6 473 000	1 294 600	7 767 600
6	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 90 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1052	4 614 000	922 800	5 536 800
7	Право аренды земельного участка, площадью 1300 +/- 13 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: парковка для земельного участка, занимаемого нежилым зданием (торговым объектом), адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:950	2 318 000	463 600	2 781 600
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 2 212,8 кв.м, этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1486, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1549	84 244 000	16 848 800	101 092 800
9	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 553,3 кв.м, этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1548	21 626 000	4 325 200	25 951 200
10	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м. (Одна тысяча пятьсот тридцать целых семьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1.Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 (Девятьсот девяносто девять целых восемьдесят сотых) кв.м.; 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 (Семьдесят четыре целых пятьдесят сотых) кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 м2 (Сто восемь целых десять сотых) кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 м2 (Двадцать целых шестьдесят сотых) кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 (Двести восемьдесят шесть целых семьдесят сотых) кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 (Шесть) кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 (Семнадцать целых двадцать сотых) кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175	117 677 000	23 535 400	141 212 400
11	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	10 792 000	2 158 400	12 950 400
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080901:6	2 242 000	НДС не облагается	2 242 000

Отчет №ПИФ-001-07/2022
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)
13	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	49 195 000	9 839 000	59 034 000
14	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины оптовой торговли, площадь 4240 +/- 23 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:45	35 999 000	НДС не облагается	35 999 000
15	Нежилое помещение № 2 общей площадью 199,80 кв.м. (Сто девяносто девять целых восемьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1. Комната хранения инвентаря, общей площадью 195,00 (Сто девяносто пять) кв.м.; 2. Санузел, общей площадью 4,80 (Четыре целых восемьдесят сотых) кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262, кадастровый номер: 16:50:160502:4176	17 707 000	3 541 400	21 248 400
16	Помещение, назначение: нежилое общая площадь: 94,4 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, жилой комплекс Светлая Долина ул. Натана Рахлина д.7 корп.2 пом.1002 кадастровый номер: 16:16:120601:5977	7 397 000	1 479 400	8 876 400
17	Земельный участок, общей площадью 4 129+/-22 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2212	51 786 000	НДС не облагается	51 786 000
18	Земельный участок, общей площадью 33+/-2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, кадастровый (условный) номер: 16:50:110804:2213	625 000	НДС не облагается	625 000
19	Нежилое помещение №5, площадь 496,3 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп.1, пом. 1050, кадастровый номер: 16:50:060503:1309	42 843 000	8 568 600	51 411 600
	ИТОГО	708 896 000	123 648 800	832 544 800

708 896 000 рублей (без НДС)

(Семьсот восемь миллионов восемьсот девяносто шесть тысяч) руб.

или

832 544 800 рублей (с НДС)

(Восемьсот тридцать два миллиона пятьсот сорок четыре тысячи восемьсот) руб.

Оценщик:

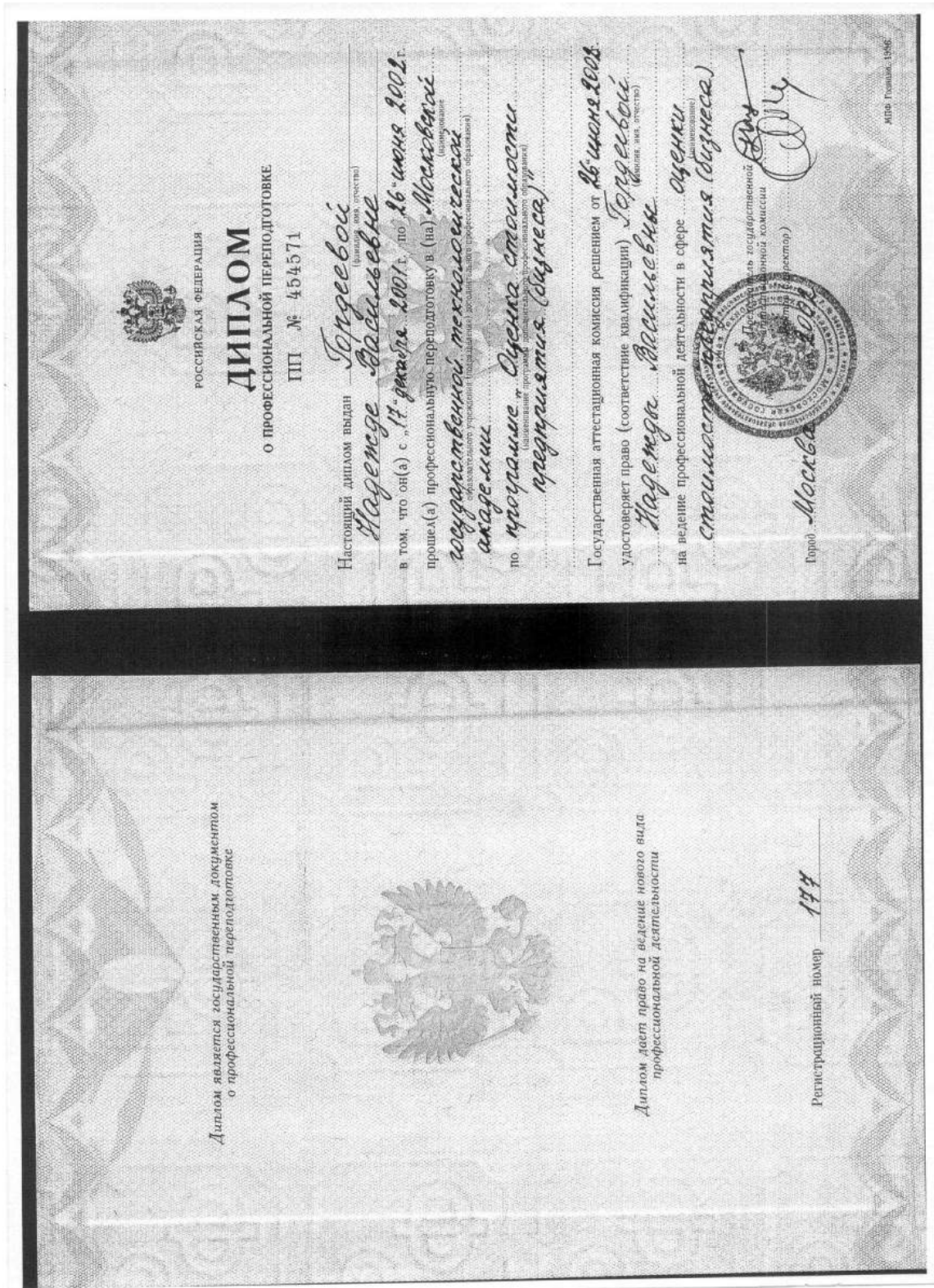



Н.В. Гордеева

14 мая 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 21 марта 2022 г. по 15 апреля 2022 г.
повышил(а) свою квалификацию в направлении государственного управления
управлениями, министерствами и учреждениями
образовательного учреждения (образовательной организации) дополнительного образования
по программе: "Ученская"
(наименование программы, направления, специальности)

в объеме 204 часов (количество часов)
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:


Наименование	Количество часов	Оценка
<u>1. Государственная дисциплина</u>	<u>78</u>	
<u>2. Дисциплина по выбору</u>	<u>38</u>	
<u>Целевая компетенция</u>		<u>Отлично</u>
<u>результат</u>		

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

Город Москва 2022
Место выдачи: 1996.



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 2461



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Тюльковой Надежде Владимировне (фамилия имя отчество)

в том, что он(а) с 14 апреля 2005 по 23 апреля 2005 года(ми) успешно прошел(а) обучение в (на) Бухгалтерском институте повышения квалификации работников и повышения квалификации руководителей предприятий и организаций по Матричные и базисные функции (наименование программы обучения)

в объеме 108 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценки
<u>Бухгалтерские расчеты</u>	<u>72</u>	
<u>Эксперименты по выводу</u>	<u>32</u>	
<u>Матричные и базисные функции</u>	<u>4</u>	<u>отлично</u>


Протокол(ы) _____ (наименование документа)

Выполнил(а) _____ (подпись)

Город Брянск год 2005

Свидетельство является государственными документами
 в соответствии с квалификацией

Регистрационный номер 2436



Исполнительный директор _____ (подпись)
 Руководитель _____ (подпись)

ИПР Гомель, СПК





Настоящий Полис выдан Страховщиком АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности, выданного №49916/776/0000044/21 (далее - Договор страхования), именной частью которого на ответственность, действующую в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности общества от 02.11.2016, вступил Страхователь и в соответствии с которыми Страхователь обязуется возместить Пользу, Страхователь подтверждает, что получил ее в полном объеме в связи с оборотом Полиса.

Страхователь: Наименование: ООО «Финансово-аналитический центр «Эксперт»
Местонахождение: 420101, РТ, г. Казань, ул. Хусамия Мамлютова, д.42, оф.5
ИНН 1605140146

Объект страхования: имущественные интересы, связанные:
а) риском наступления ответственности за принятие вреда имущественным интересам Выгодополучателя и результате нарушения Страхователем договора на основании описания, указанного в описании; б) риском наступления ответственности за принятие вреда имущественным интересам Выгодополучателя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь; в) риске неисполнения обязательств по договору страхования.

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

Страховым случаем также является возмещение материального ущерба и иных расходов Страхователя, связанных с возмещением ему требований, предъявляемых к возмещению вреда, риск наступления которого застрахован по настоящему договору. Страхователь и иные расходы, связанные с возмещением ущерба, подлежат возмещению Страхователем по настоящему Договору, при условии, что такие расходы удовлетворяют условиям, предусмотренным в настоящем Полисе, Правилах страхования и иных расходах, предусмотренных с целью отпугнуть требования (иски, претензии) о возмещении вреда или о возмещении размера взысканий.

Оценочная деятельность: Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление и ликвидацию 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:

повреждения имущества: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям
судебных расходов: 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 01.08.2021г. и действует до «04» августа 2022г. включительно.

По Договору страхования применяются исключительные протоколы или иные требования, предъявляемые Страхователем и/или оценщиком, членом СРО, членом саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Страхователь.



Полис № 49916/776/0000044/21

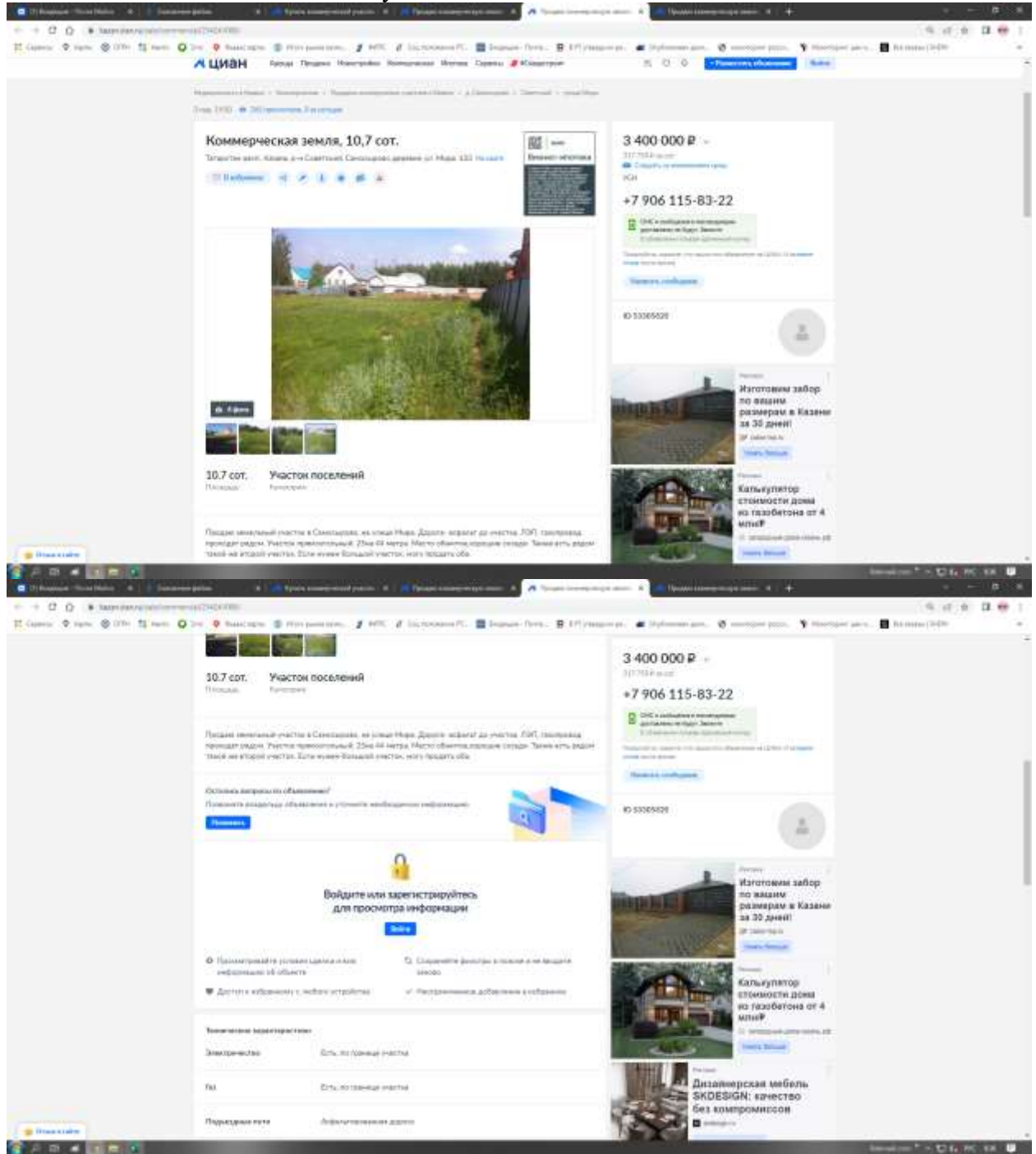
Сторона:

Сторона:

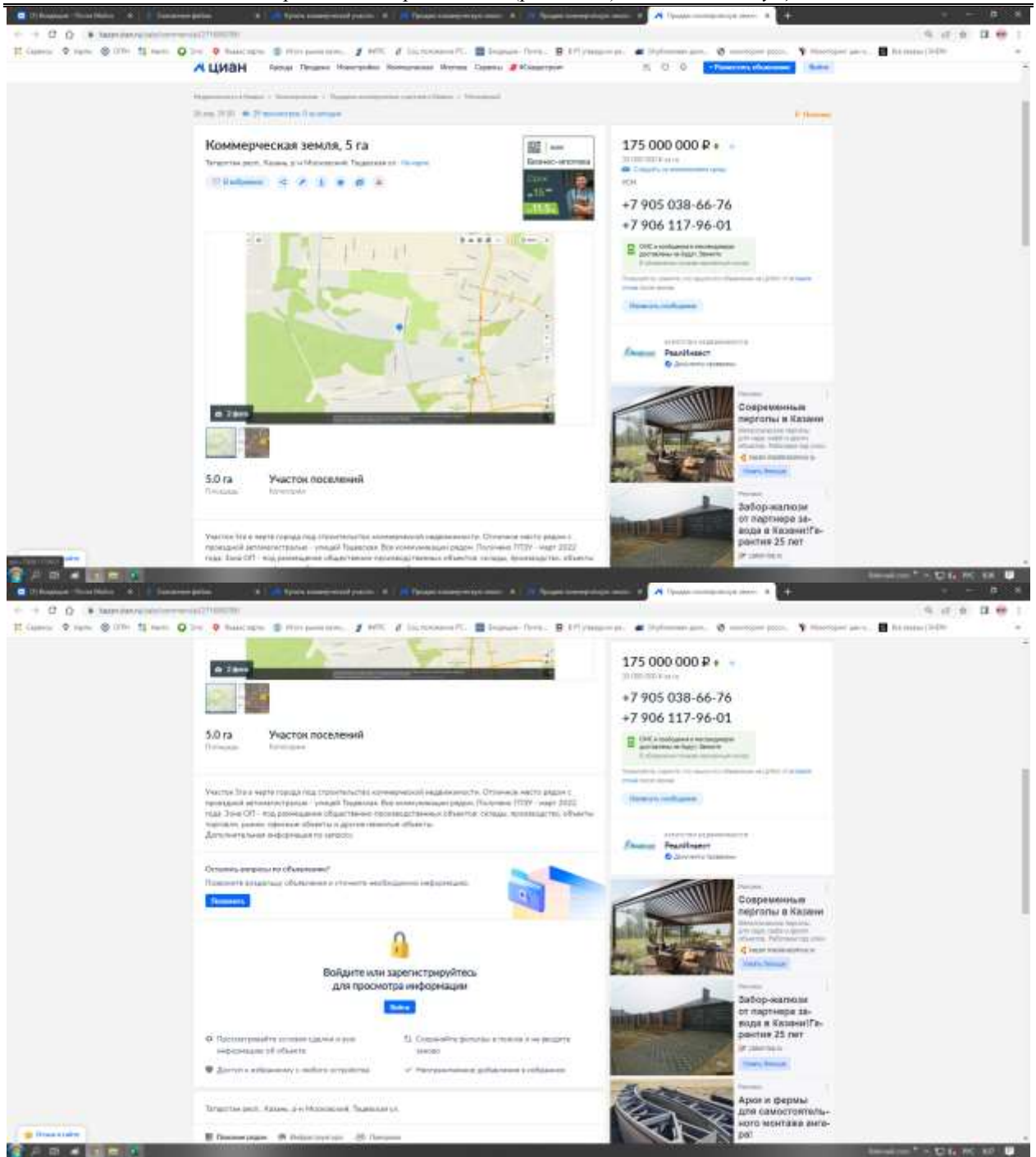
г.Казань, ул. Шибанова, д.39, стр.5 тел. 8(800) 100 00 00 ф. 4(800) 100 00 00

8.2. Объявления СМИ

Объекты-аналоги для земельных участков



Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Участок 100 сот. (промназначения)
30 000 000 Р
30 000 Р за сотку

8 958 720-85-97
Написать объявлению

Хасан Дин
На базе более 20 лет
Продажи недвижимости

Подписаться на продажи

№ 20821381 | +7 494 142

Об участке
Площадь: 100 сот.

Расположение
Республика Татарстан - Казань, Советский район
д. в Советский

Панорама участка

Слайды изображений: 10

Стороны: AZURE, Би:2, CORNELIA

Об участке
Площадь: 100 сот.

Расположение
Республика Татарстан - Казань, Советский район
д. в Советский

Написать объявлению

Хасан Дин
На базе более 20 лет
Продажи недвижимости

Подписаться на продажи

№ 20821381 | +7 494 142

Описание

Вашему вниманию предлагается земельный участок площадью 1 Га. Газ проложен по периметру.

На участке уже имеется сооруженный под фундаментом Астрыну. Две из самых перспективных направлений, с перспективой большого трафика. Пешеходный переход и т.д. возможно сделать заезд прямо с дороги.

Категория земель: Земля населенных пунктов.

Разрешенное использование: для размещения объектов, характерных для муниципальных образований.

По документам: Объекты общественного назначения, объекты предназначены для размещения объектов размещения, за исключением индивидуальных средств размещения, действующий стадион, объекты парковки на отдельных земельных участках.

Один собственник. Быстрый выход на сделку.
по всем вопросам и предложениям звоните в Контактный Центр.

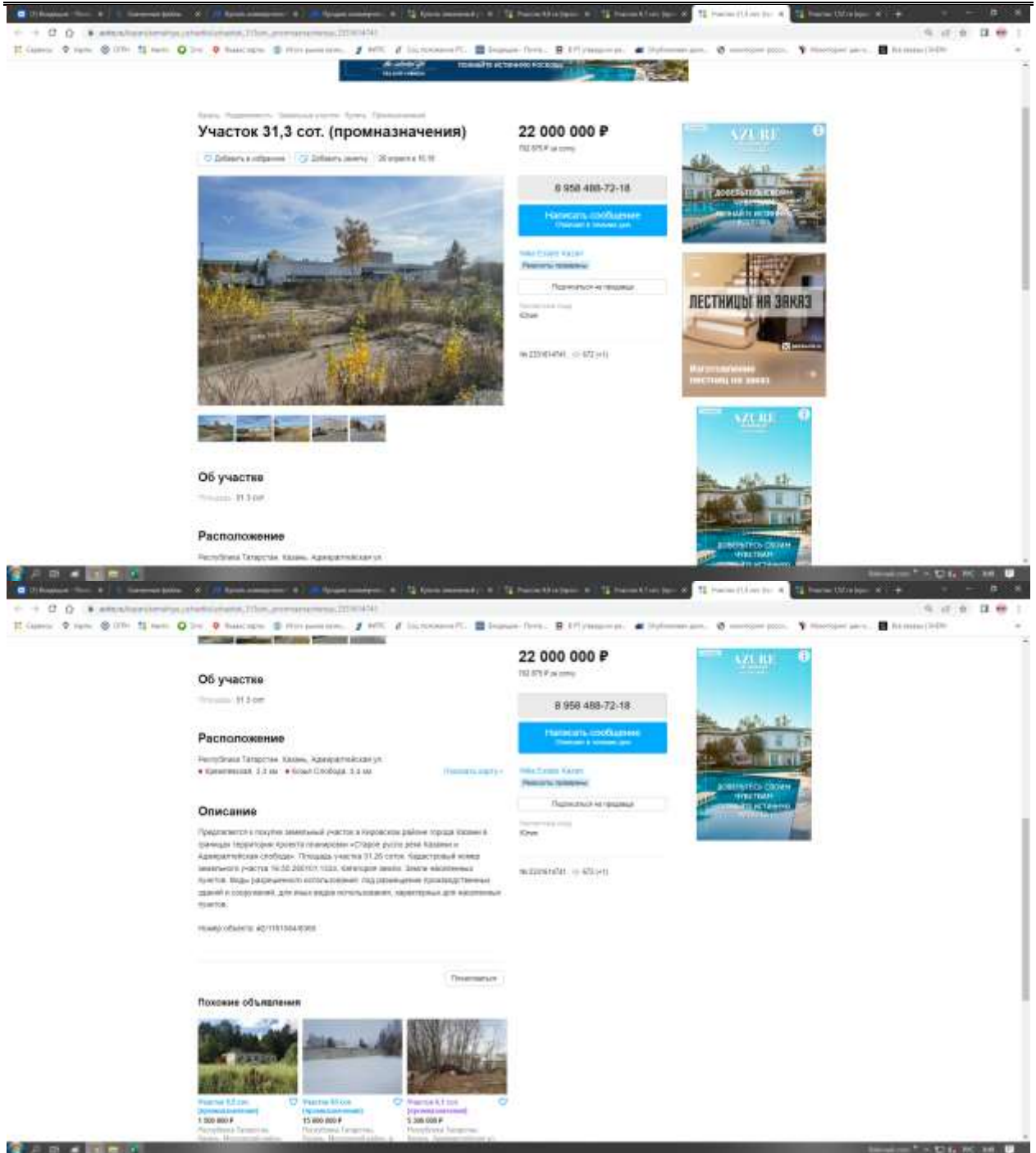
Панорама участка

Другие объявления компании

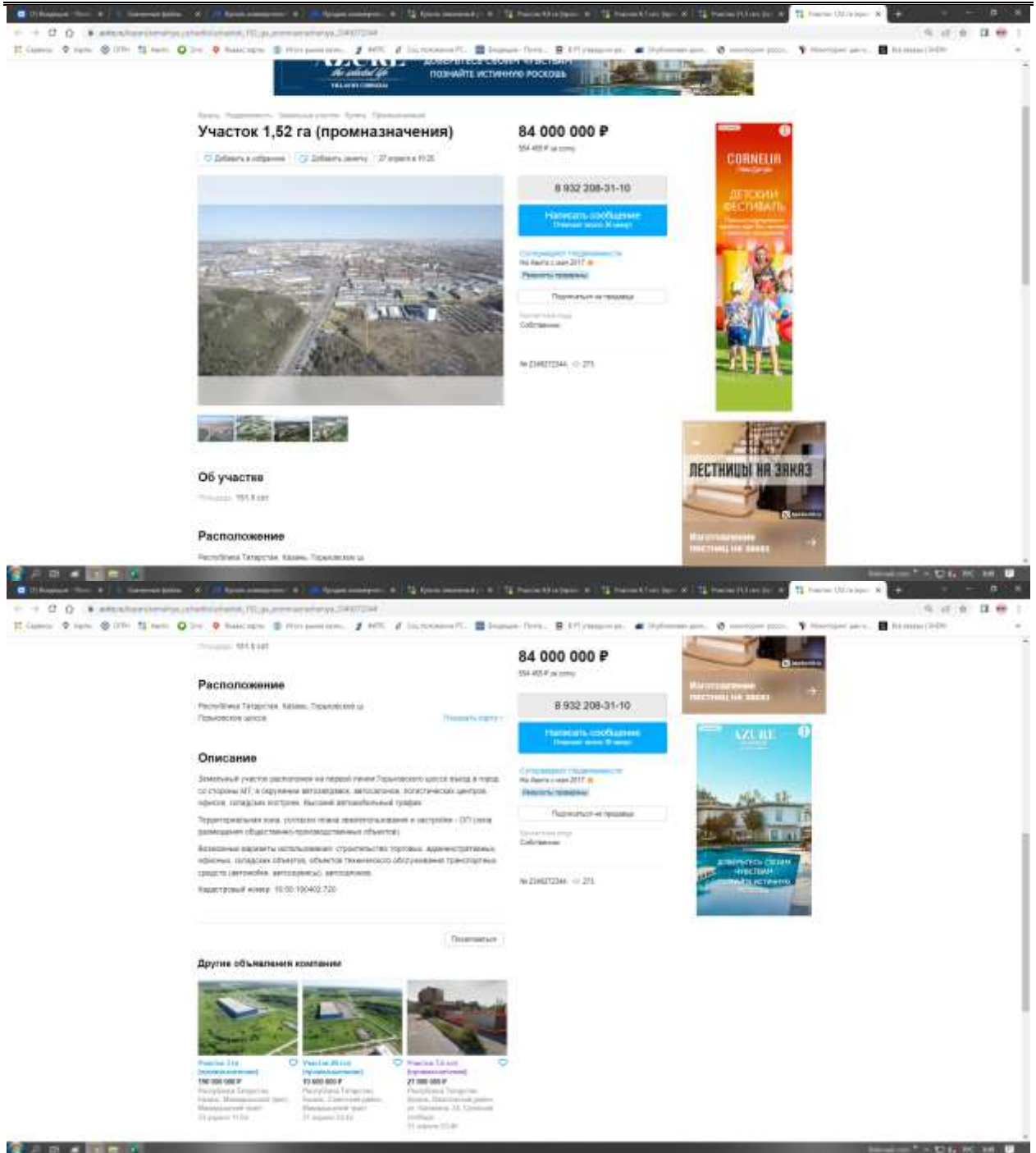
Изображения: 3

Стороны: CORNELIA

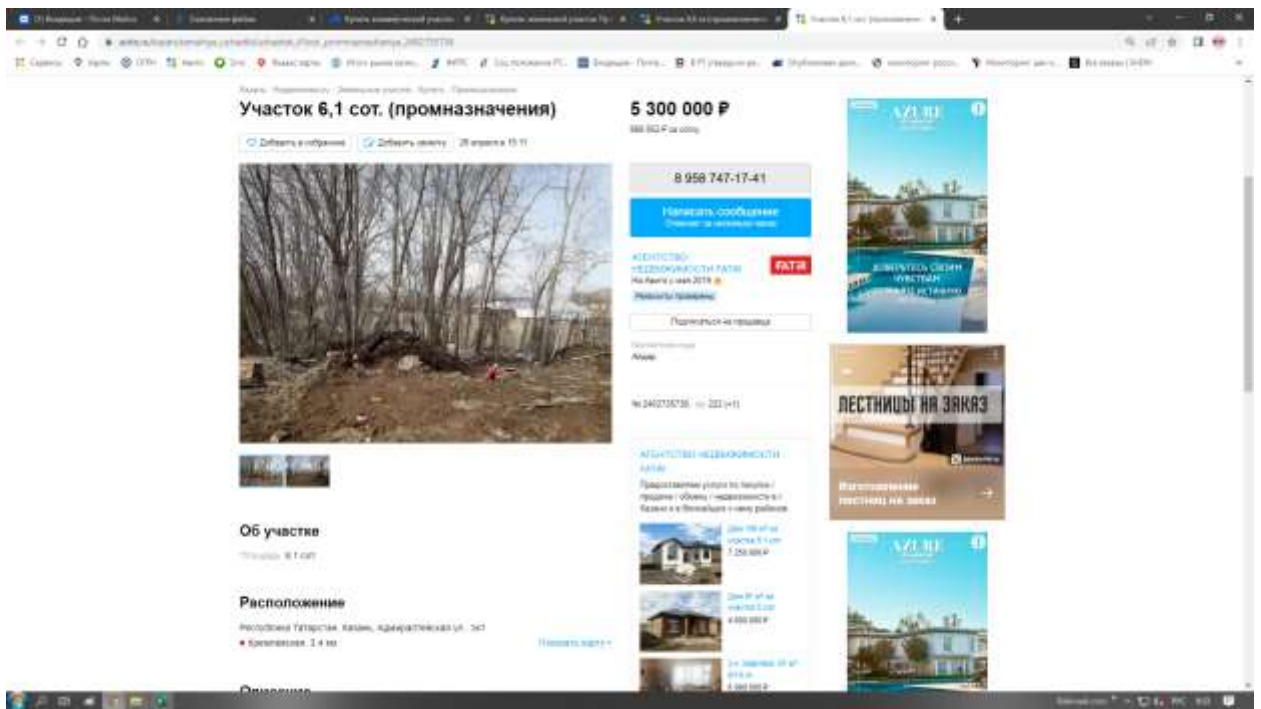
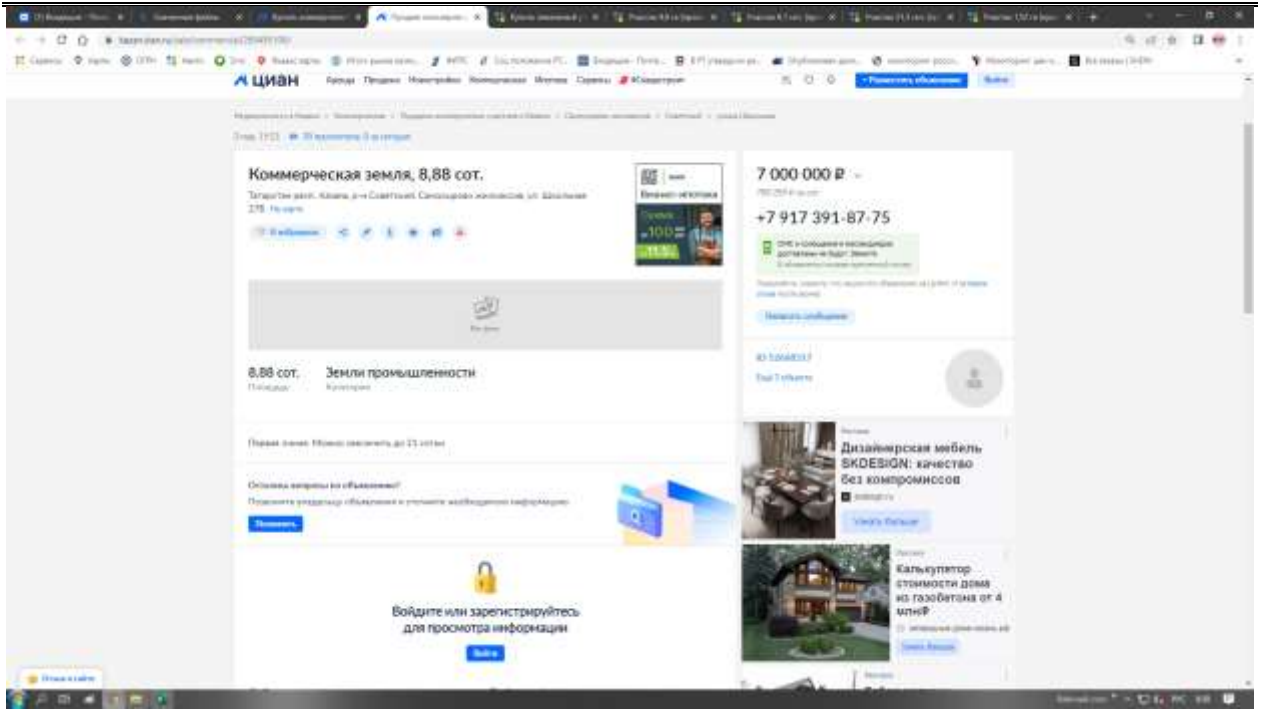
Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



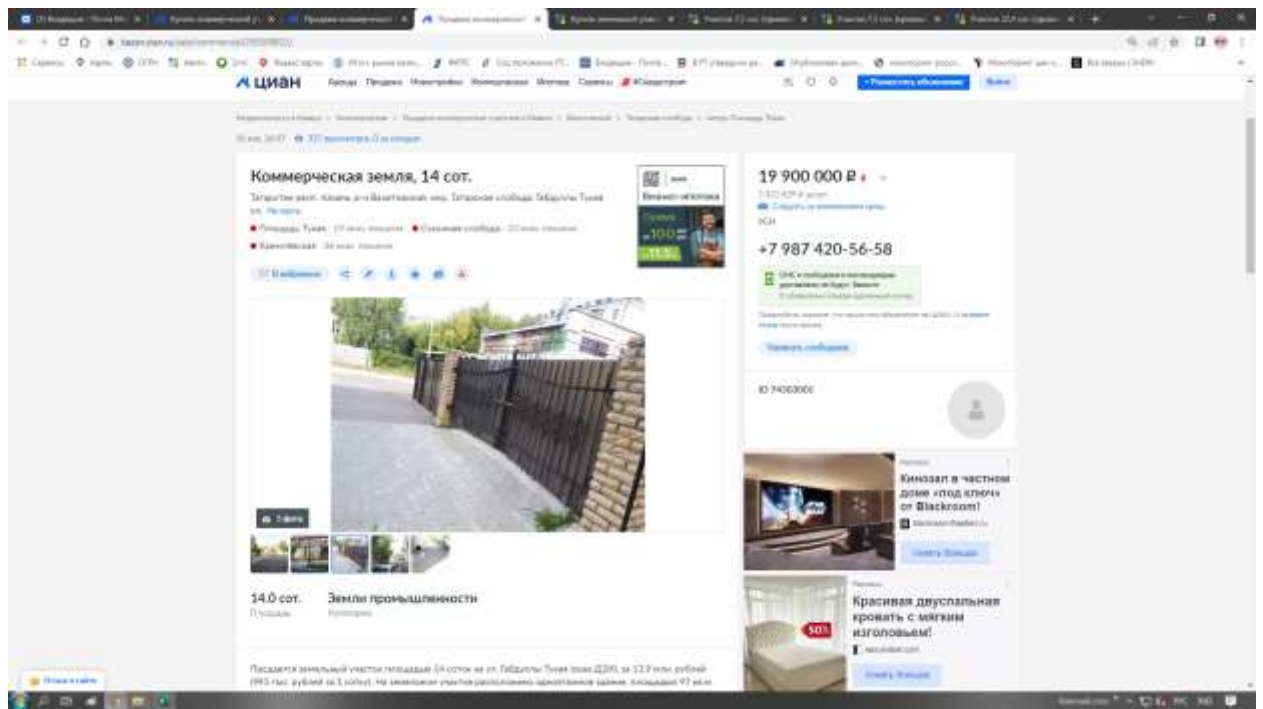
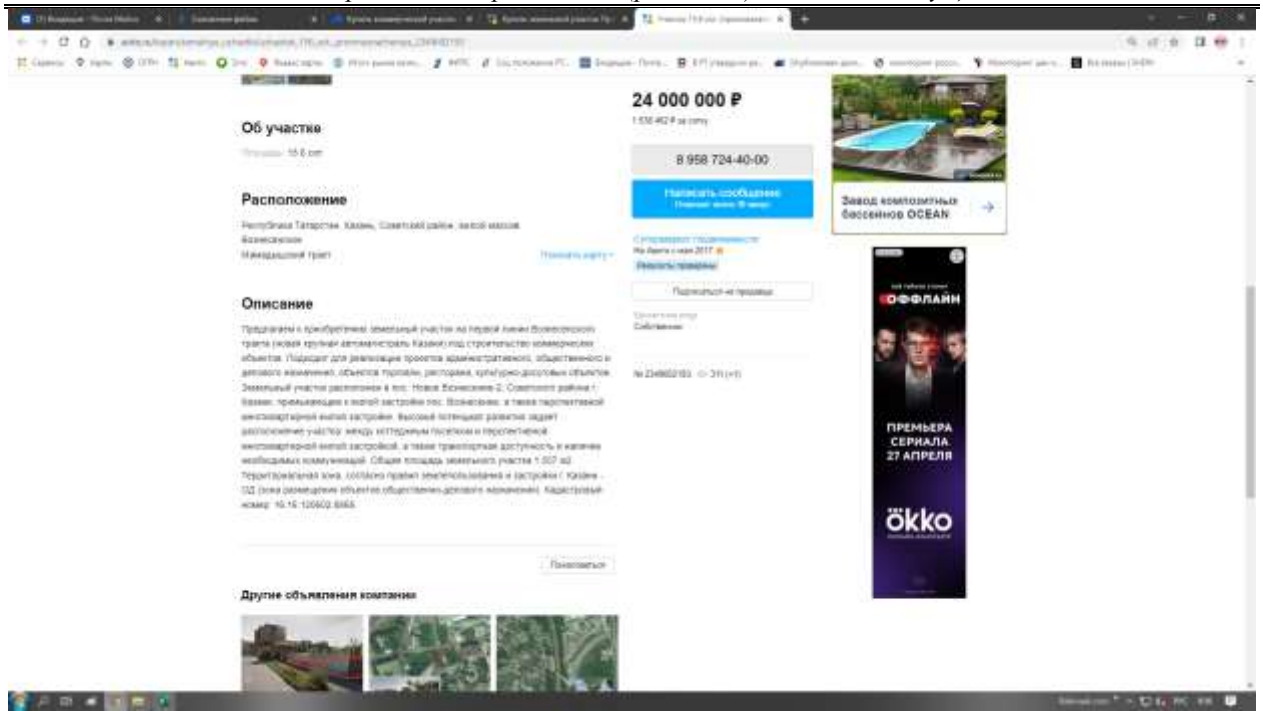
Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



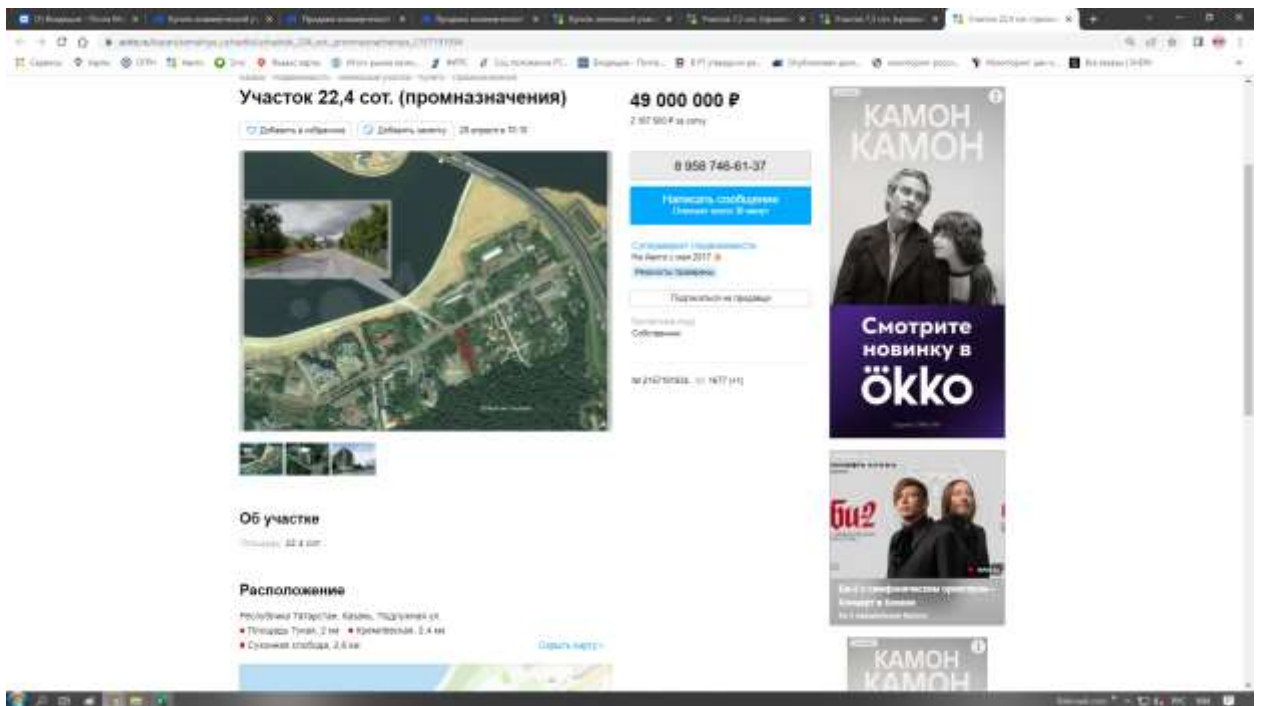
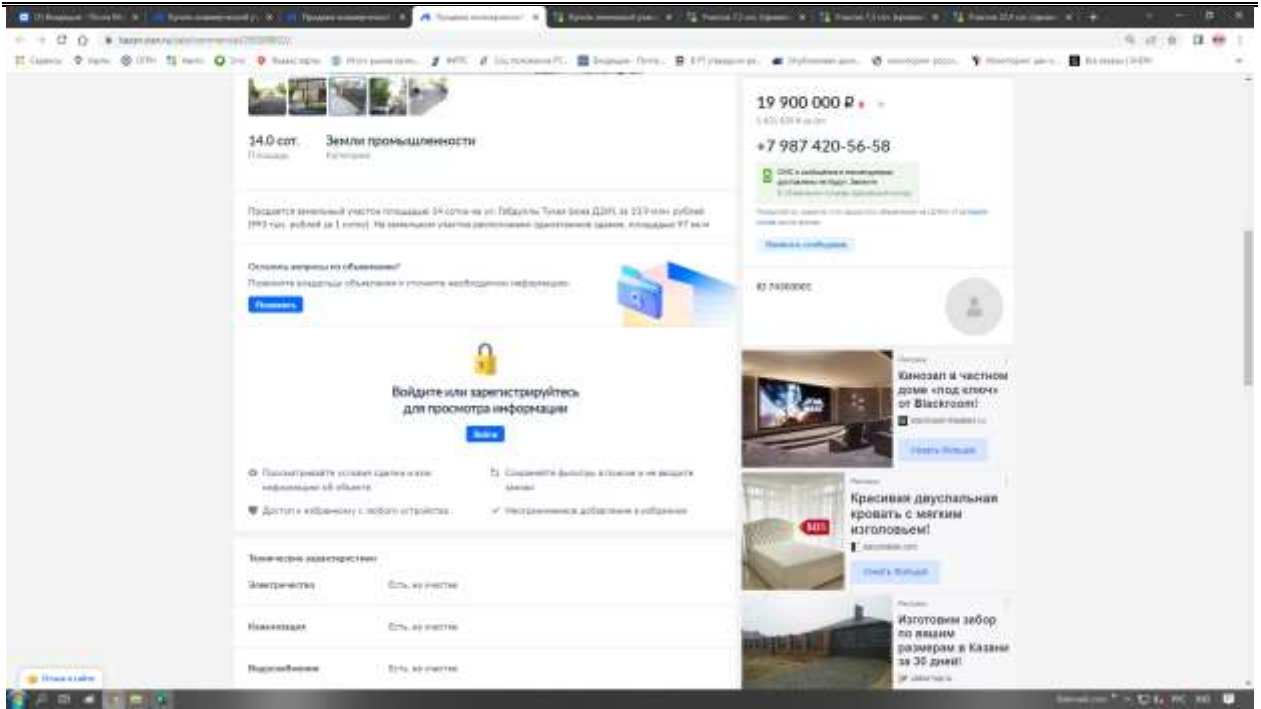
Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Об участке
Площадь 4 сот

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Подурванский район
• Площадь участка: 4 сот
• Коммунальный вид собственности

Описание
Предлагается в продажу земельный участок на территории Подурванского района Республики Татарстан. Участок находится на берегу реки Казанка, недалеко от государственной набережной и аэровокзала "Казань" в непосредственной близости к центральной части города.

Цена: 49 000 000 Р
2 937 500 Р за сот

8 958 746-61-37

Позвоните специалисту
На сайте с мая 2017

№ 218719326, 10-107 (И)

ЦИАН Казань Продажа Недвижимость Коммерческая Земля Земельные участки

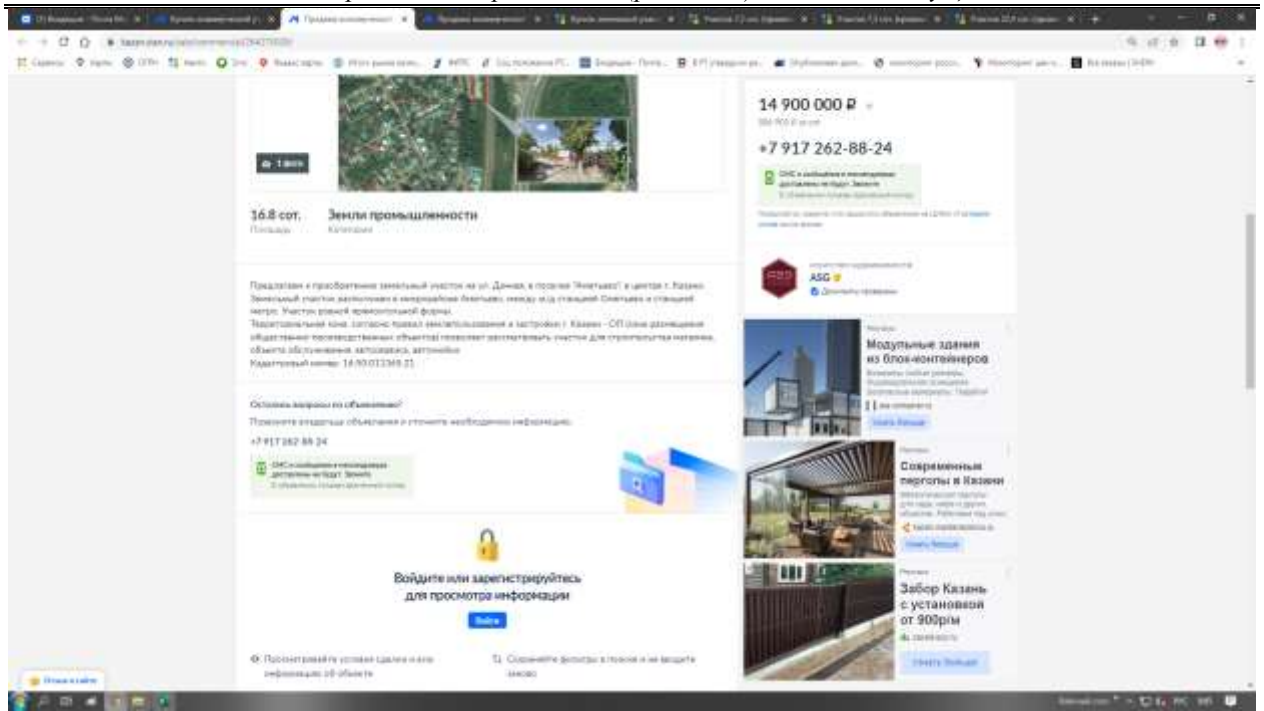
14 900 000 Р
899 350 Р за сот
Свяжитесь с менеджером по недвижимости

+7 917 262-88-24

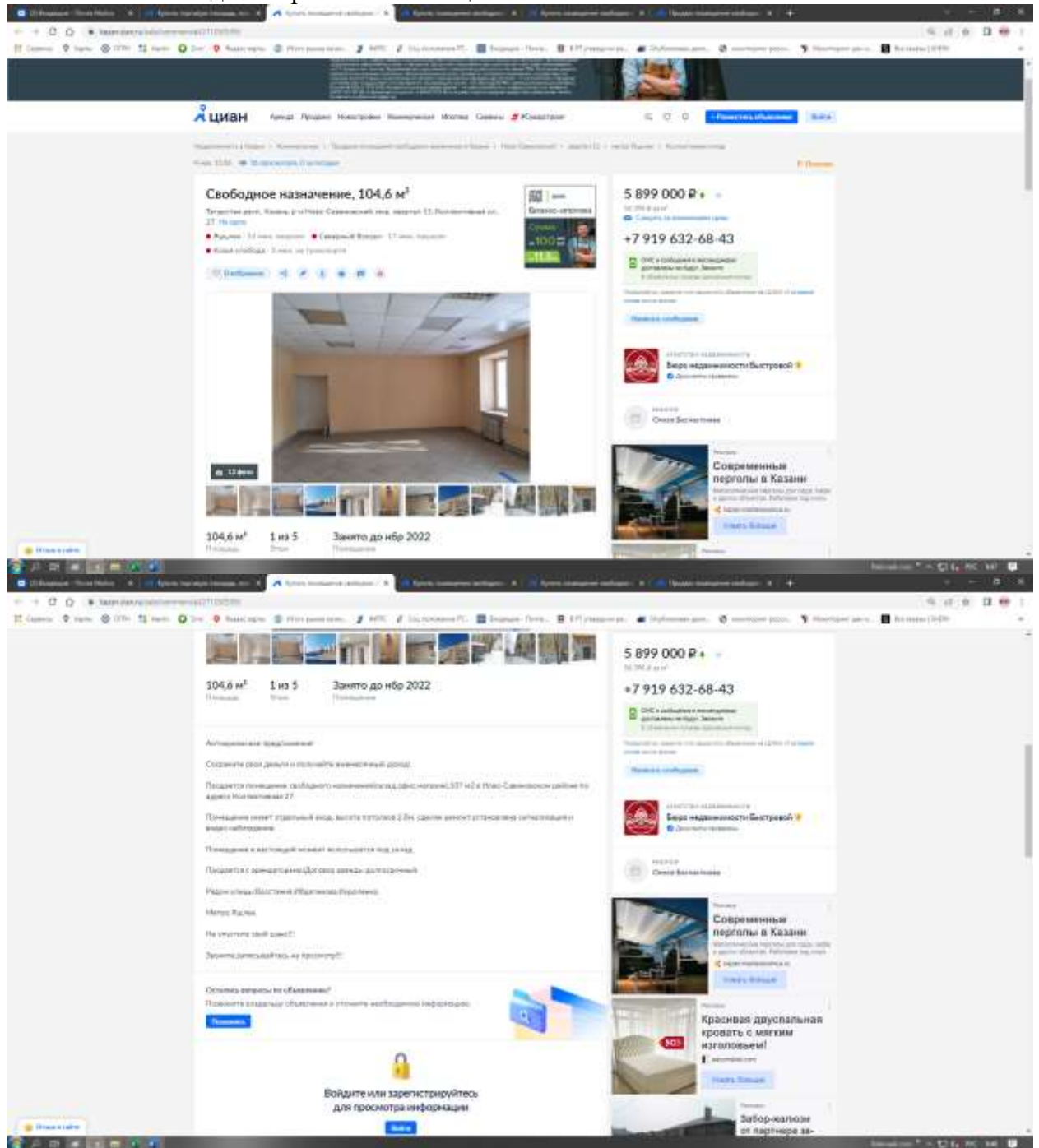
16,8 сот. Земля промышленности
Площадь: 16,8 сот

14 900 000 Р

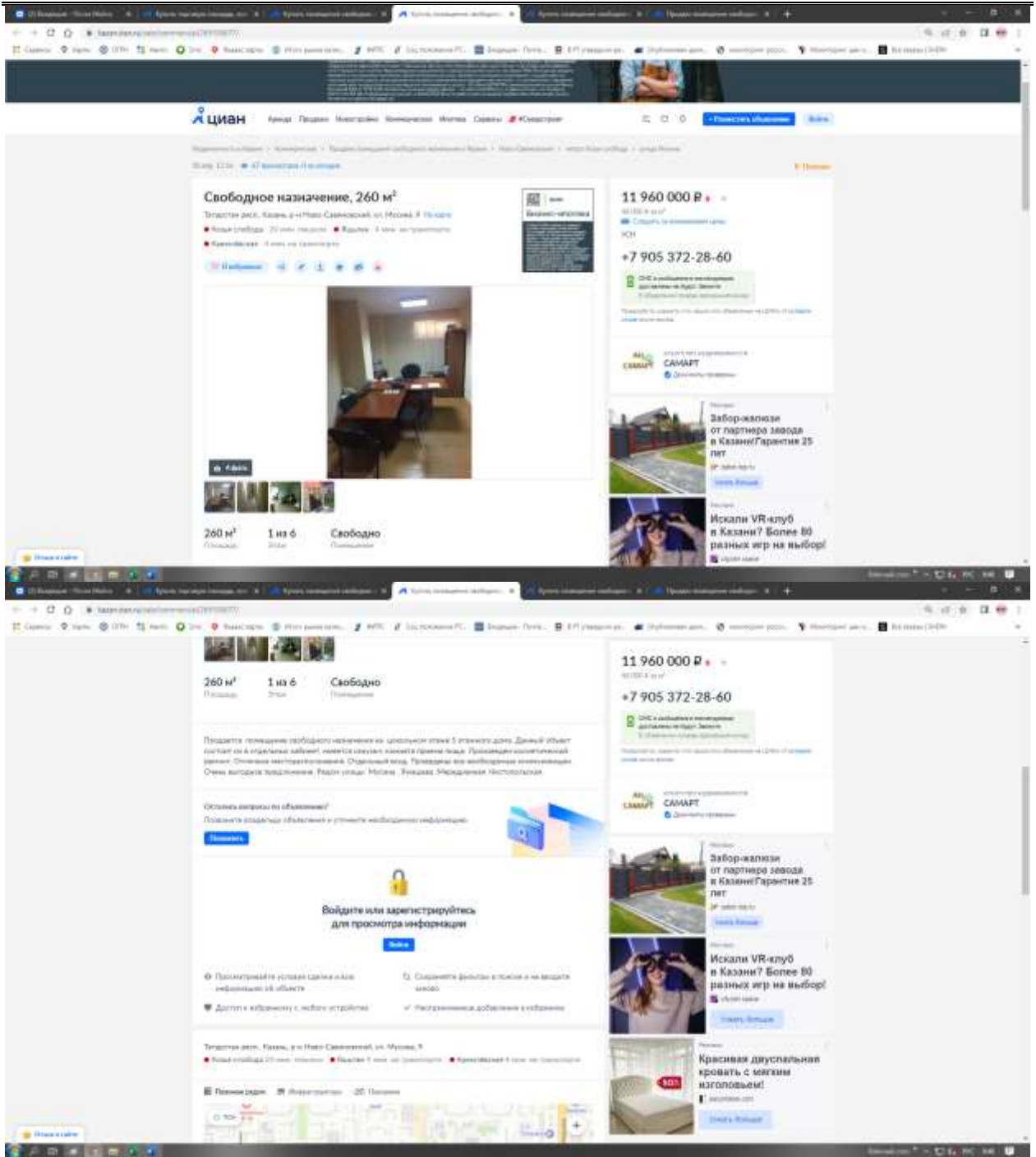
Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



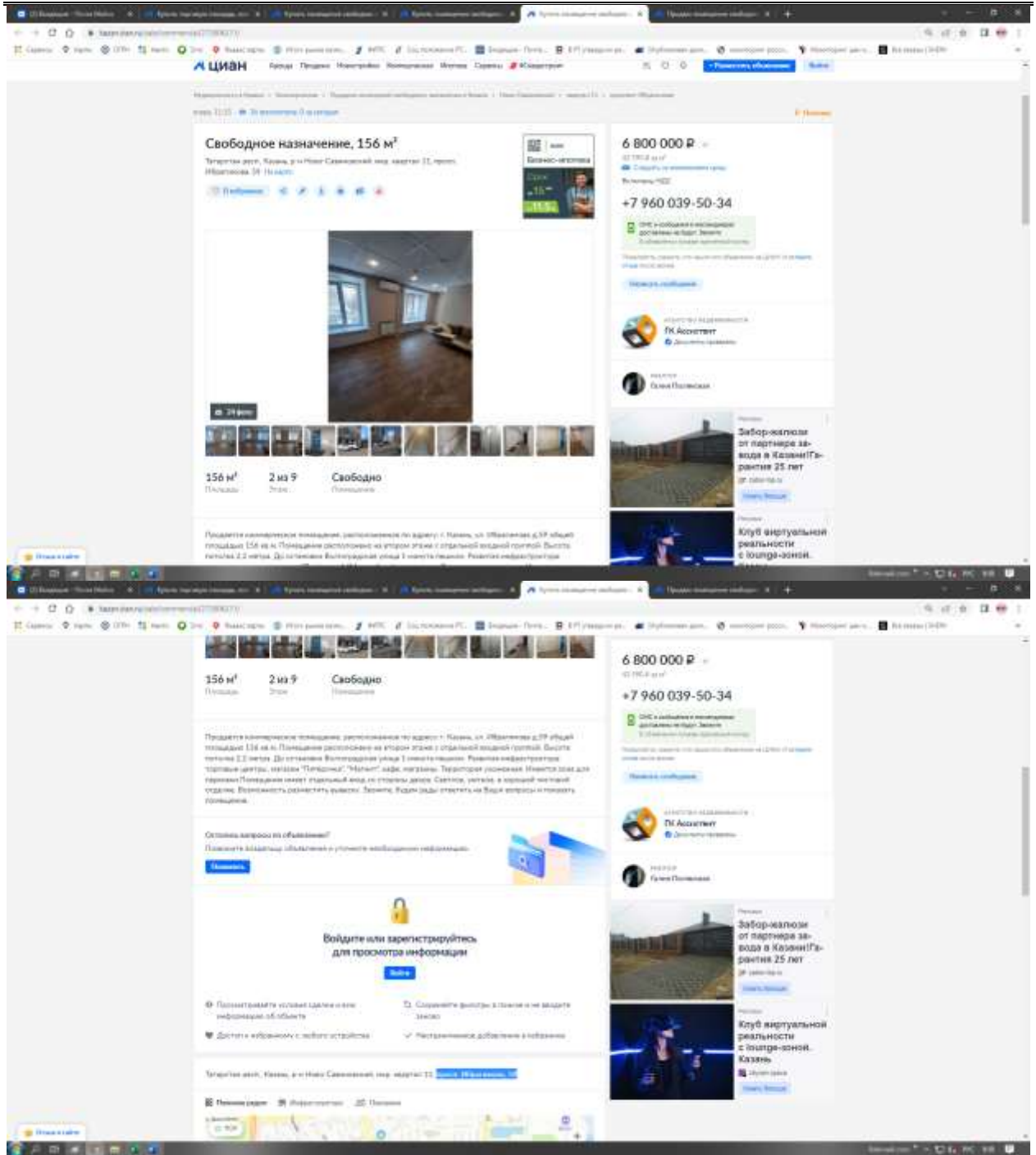
Объекты-аналоги для встроенных помещений



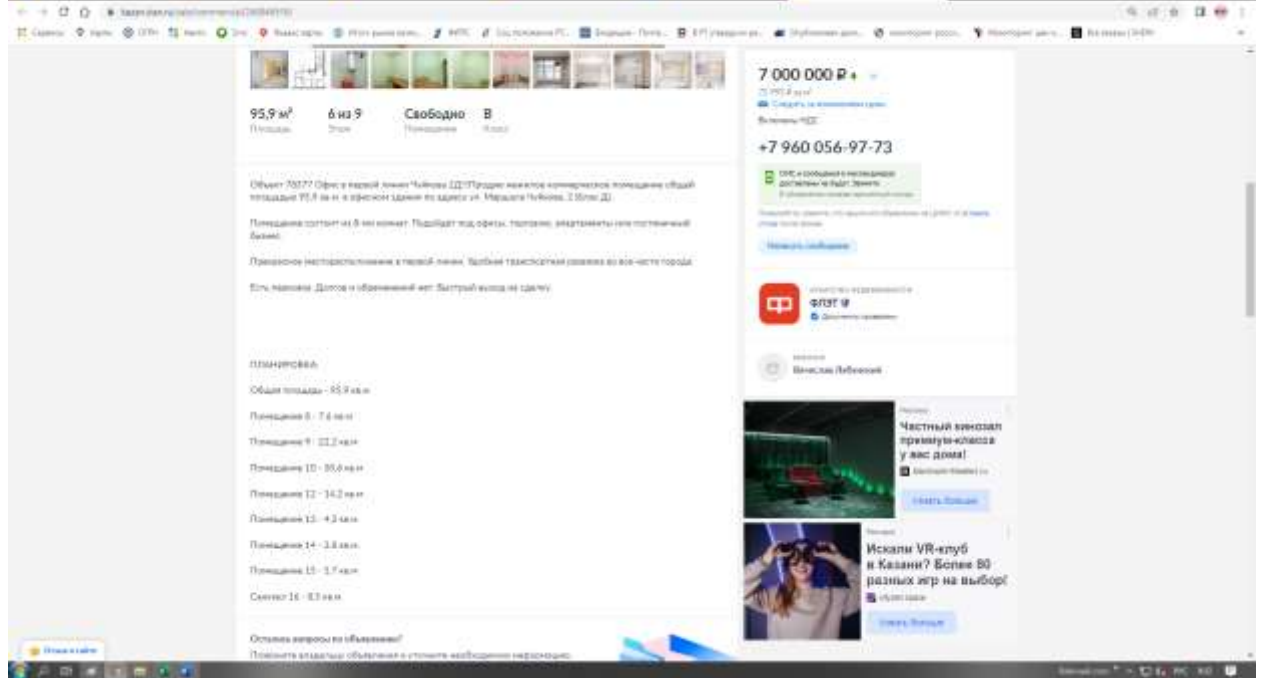
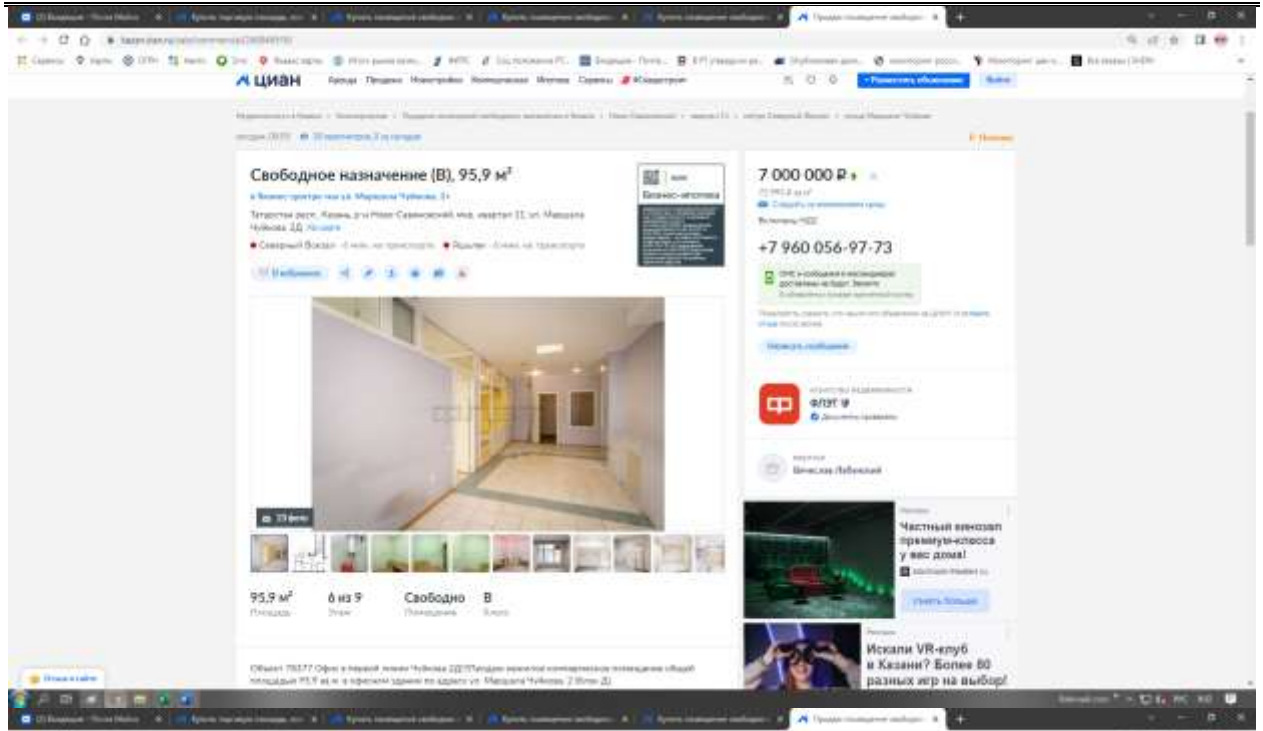
Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



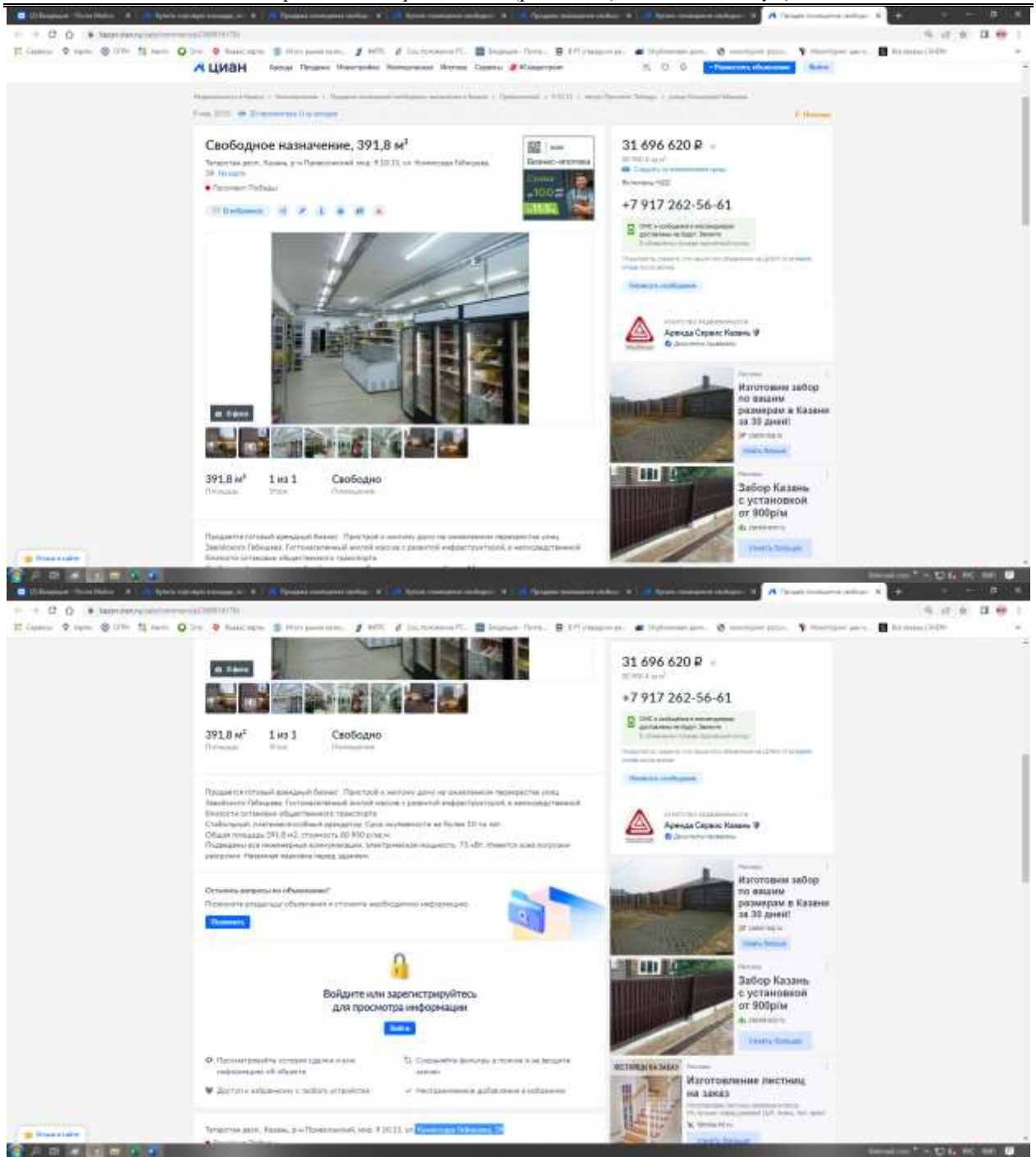
Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



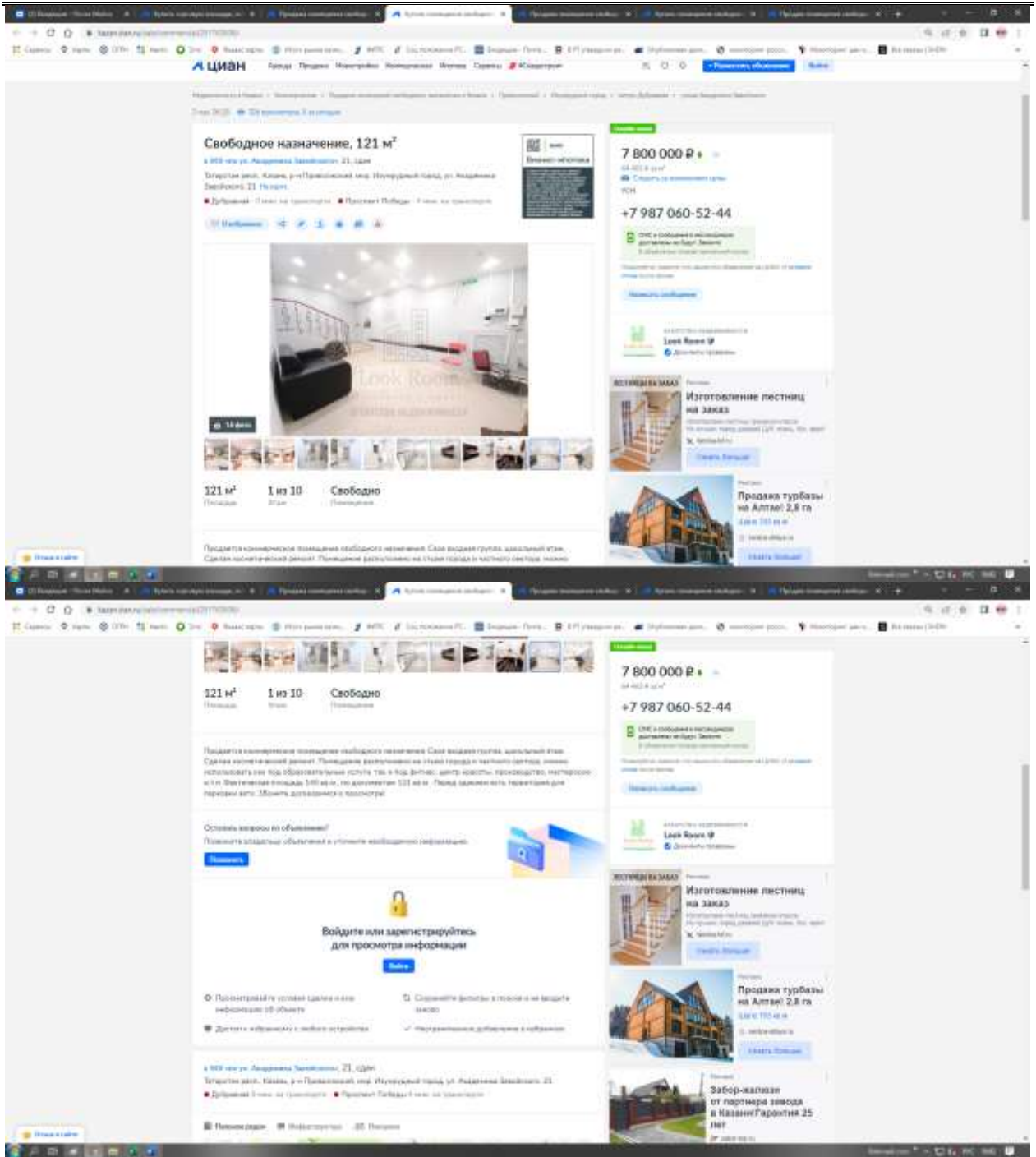
Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



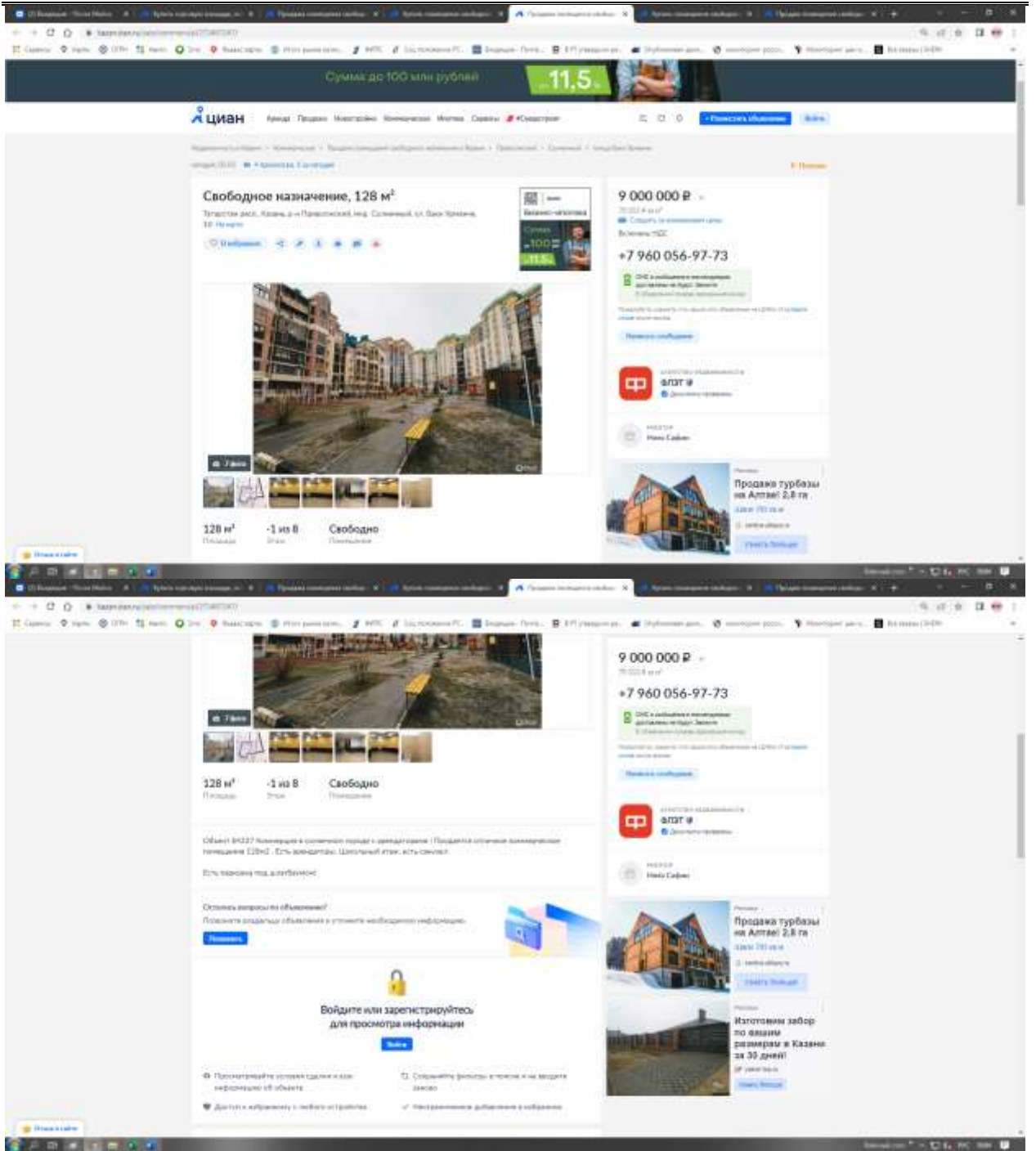
Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



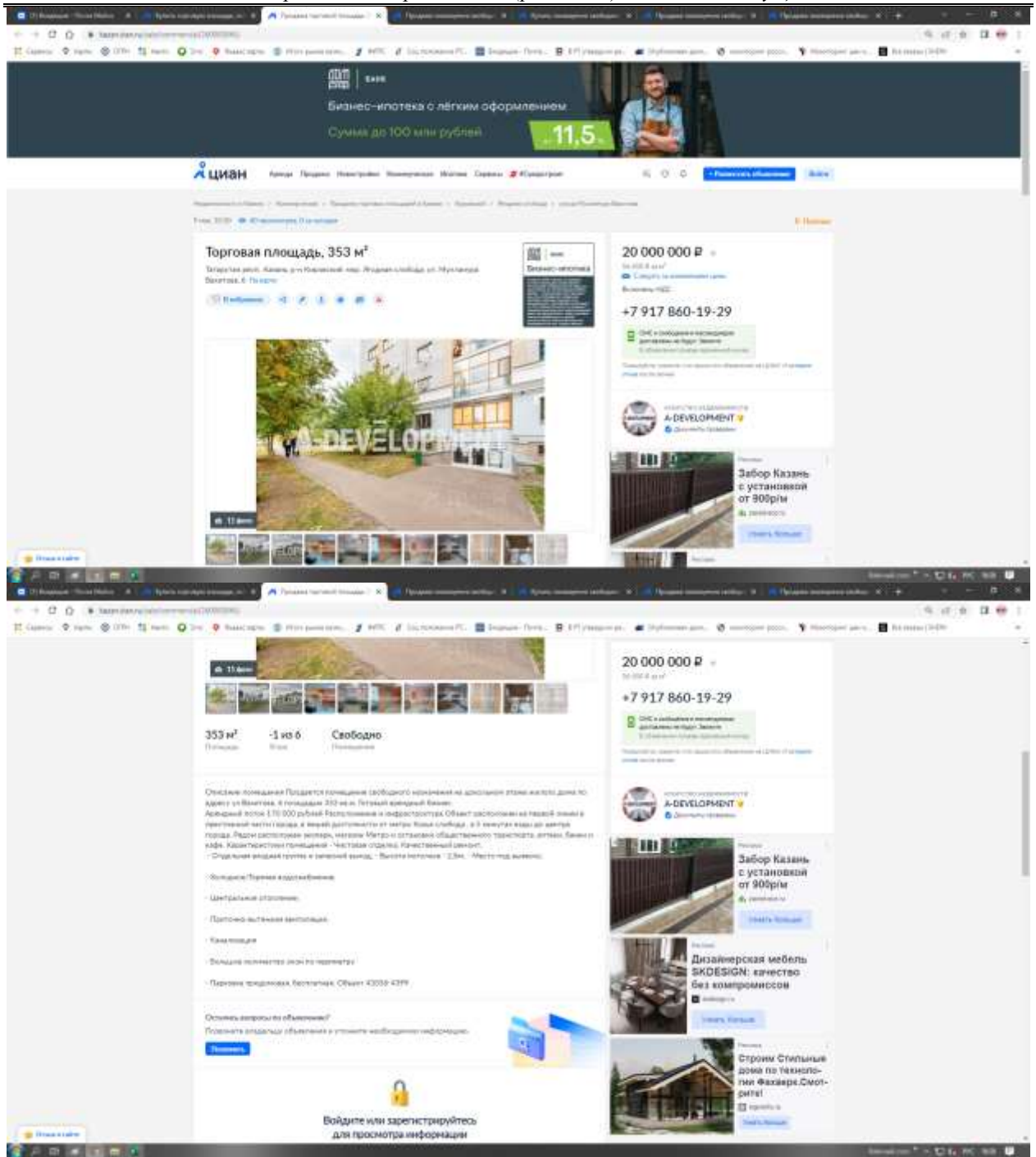
Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



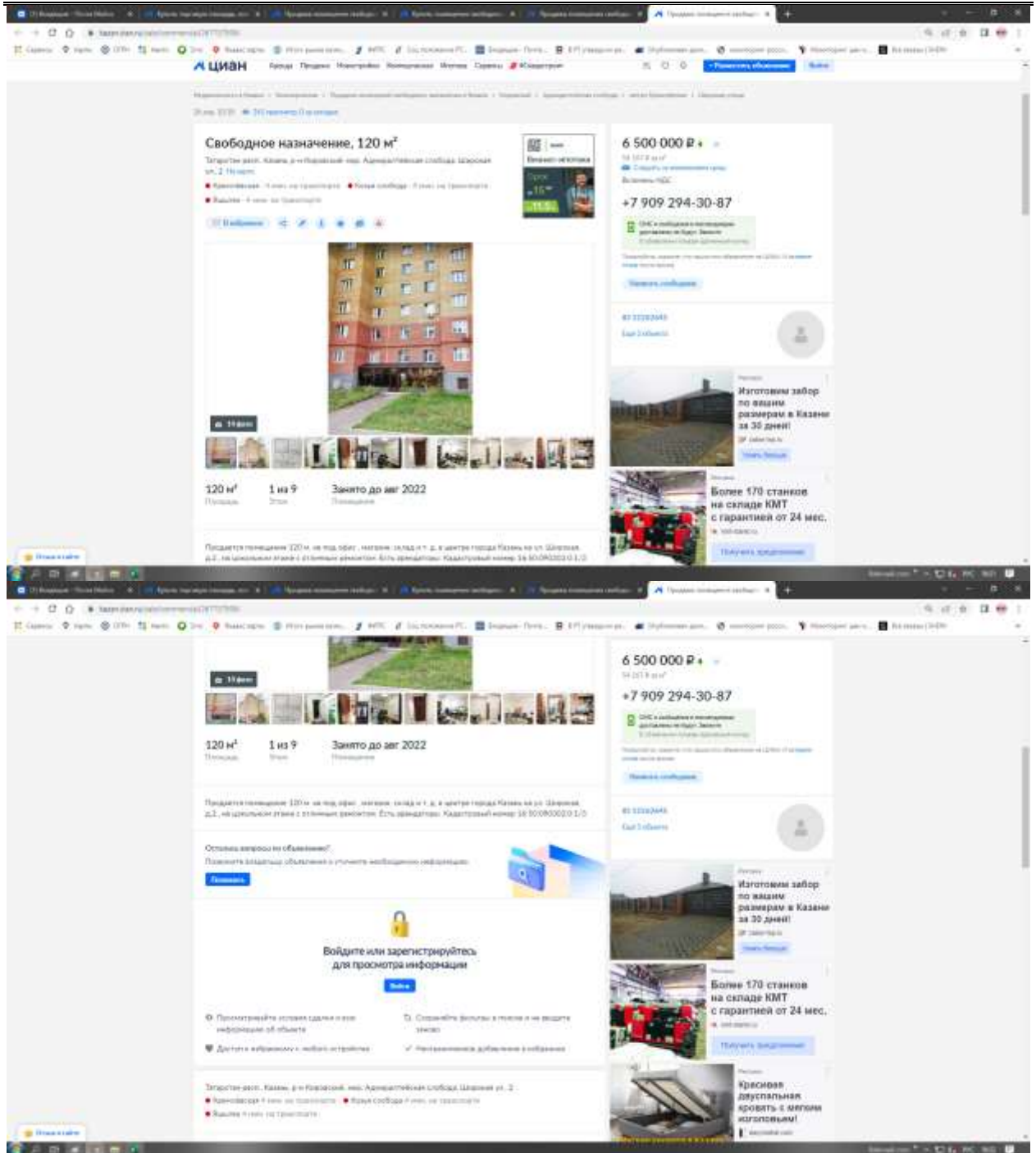
Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



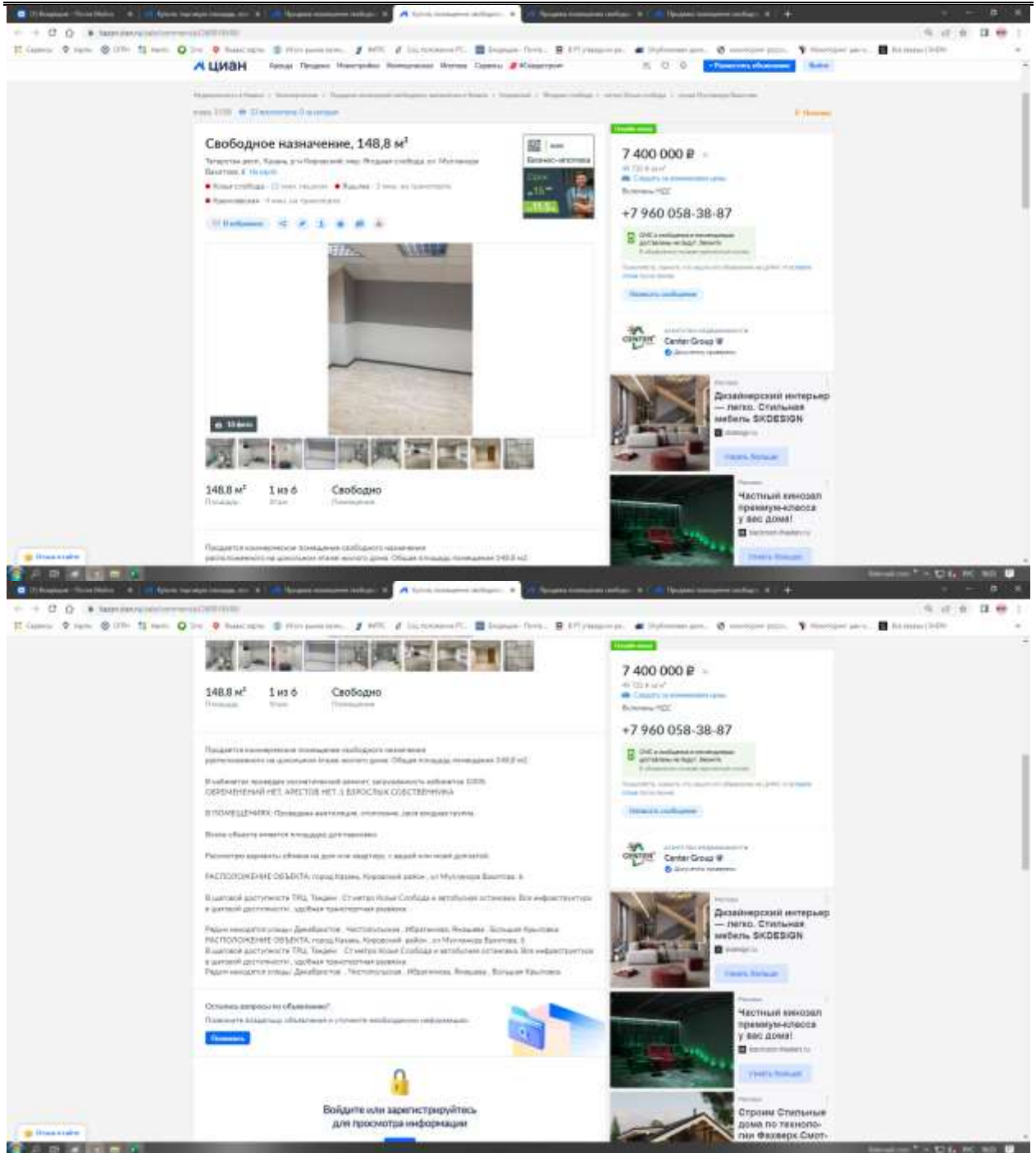
Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



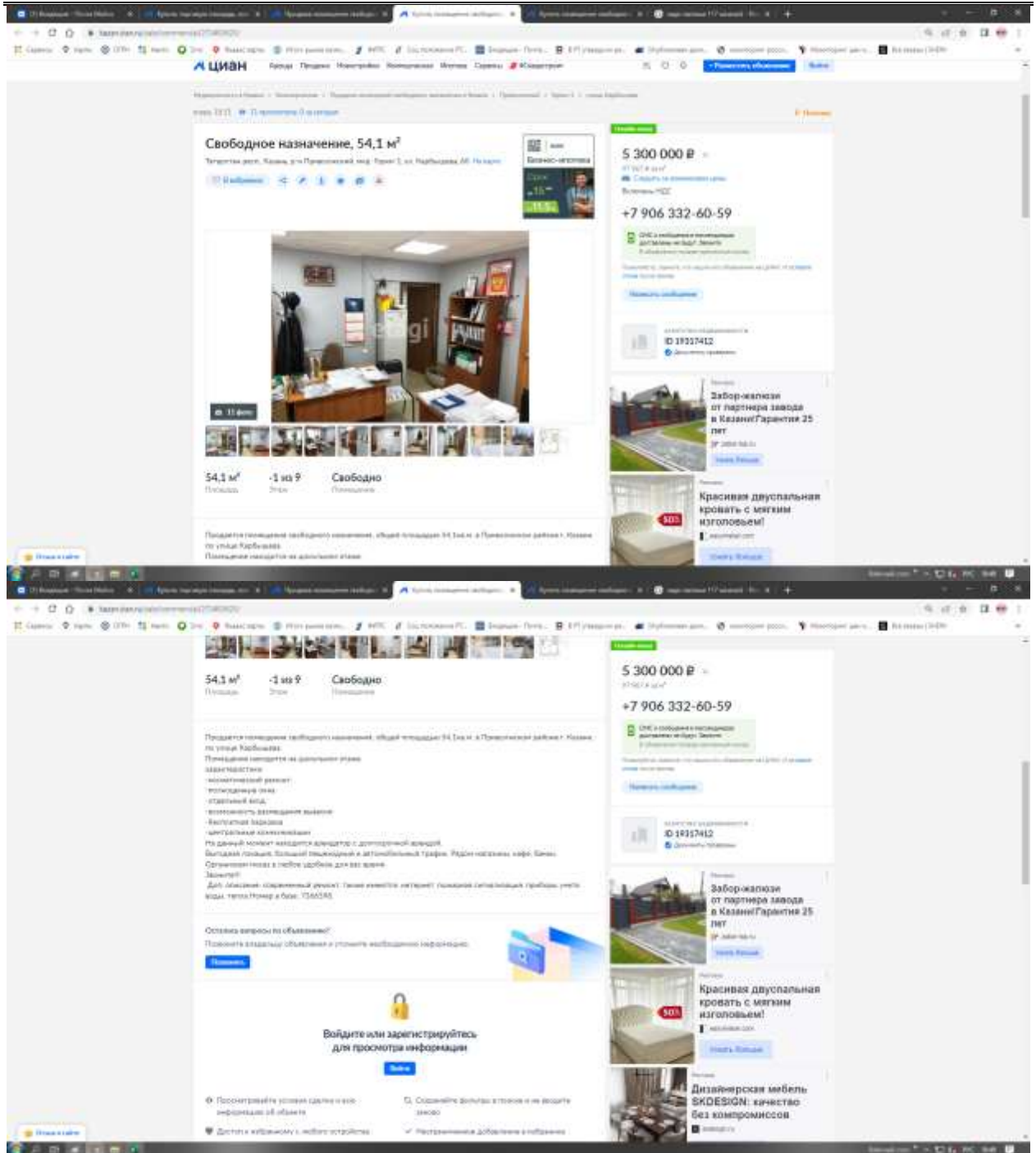
Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



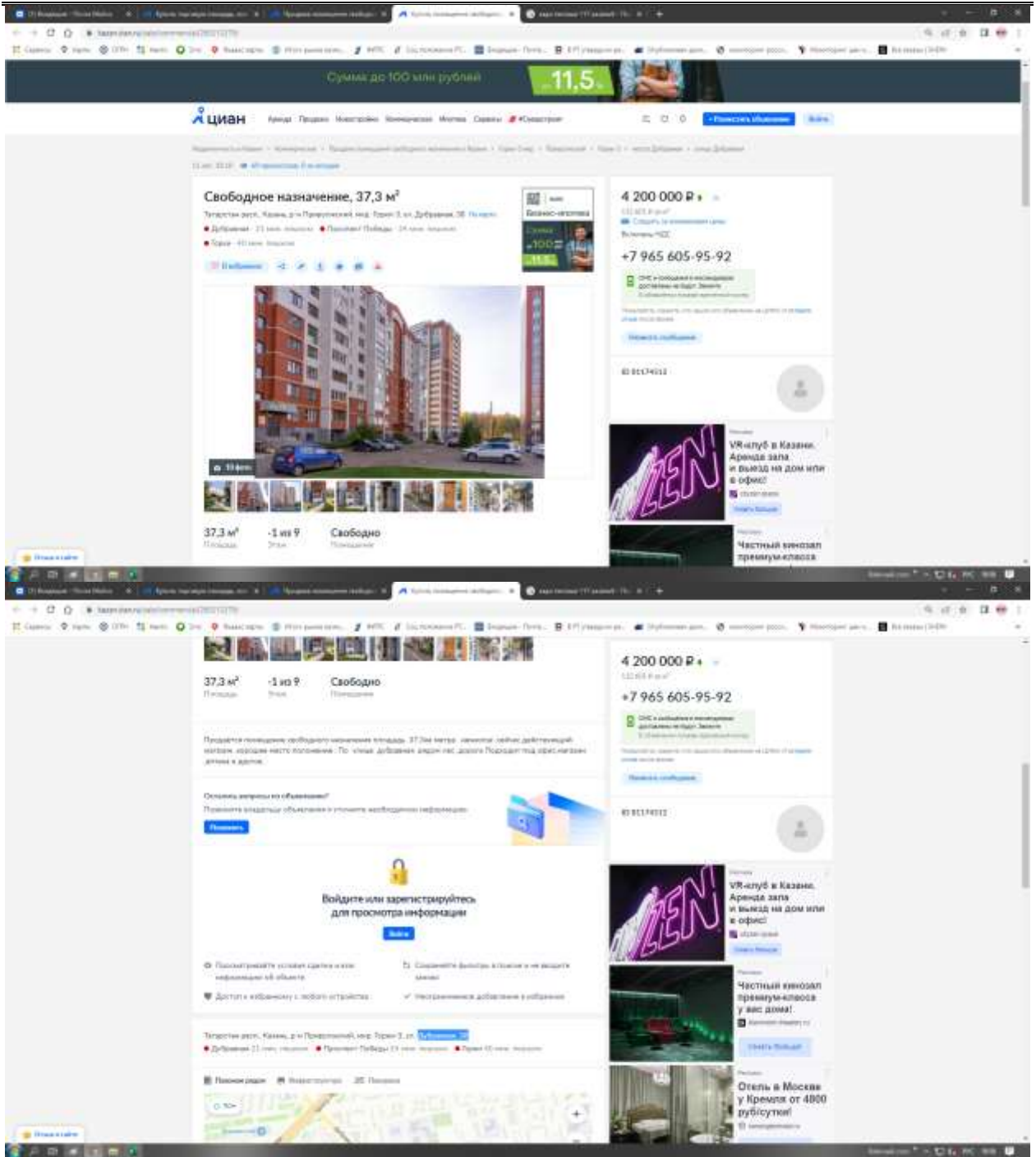
Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



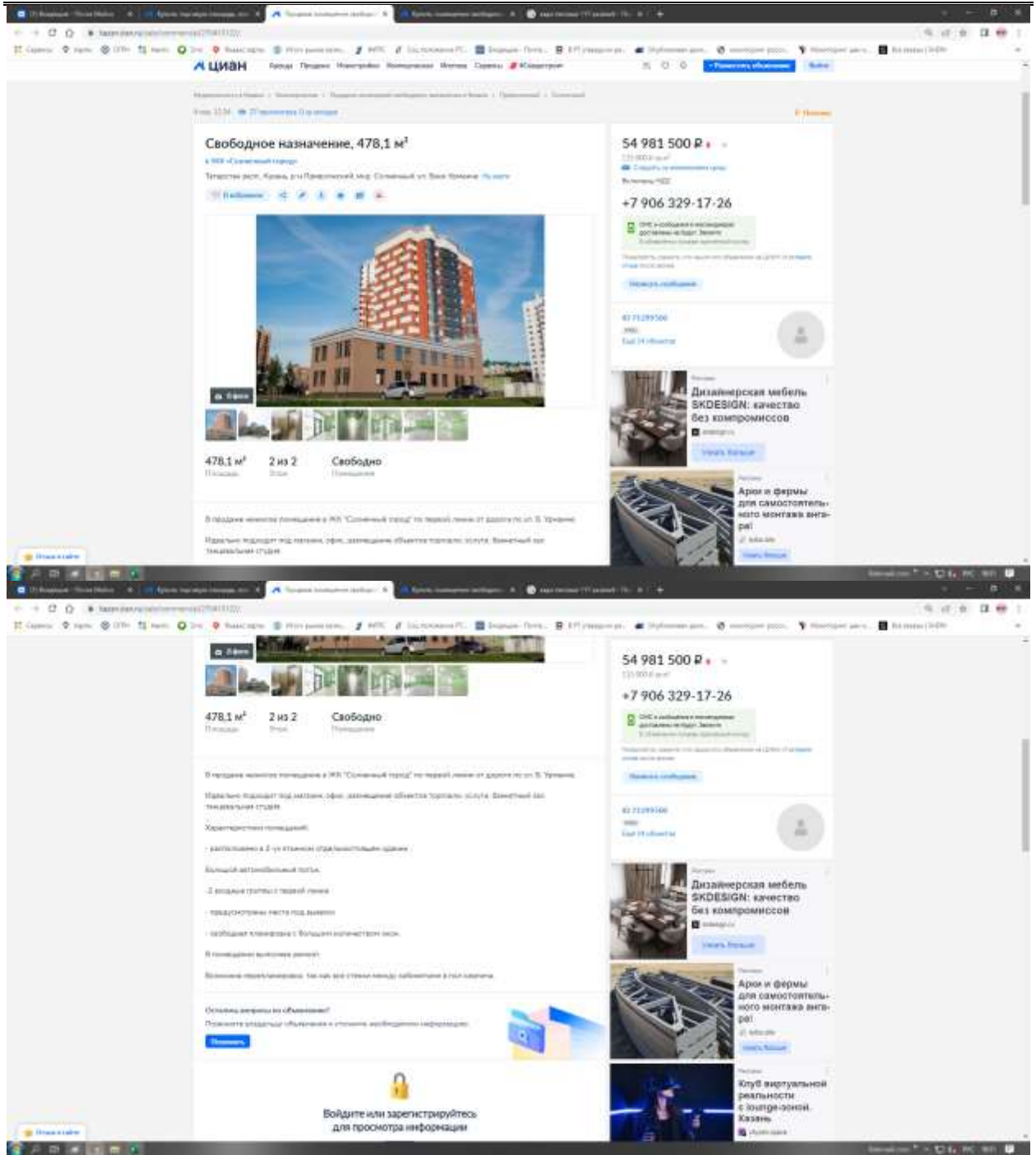
Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



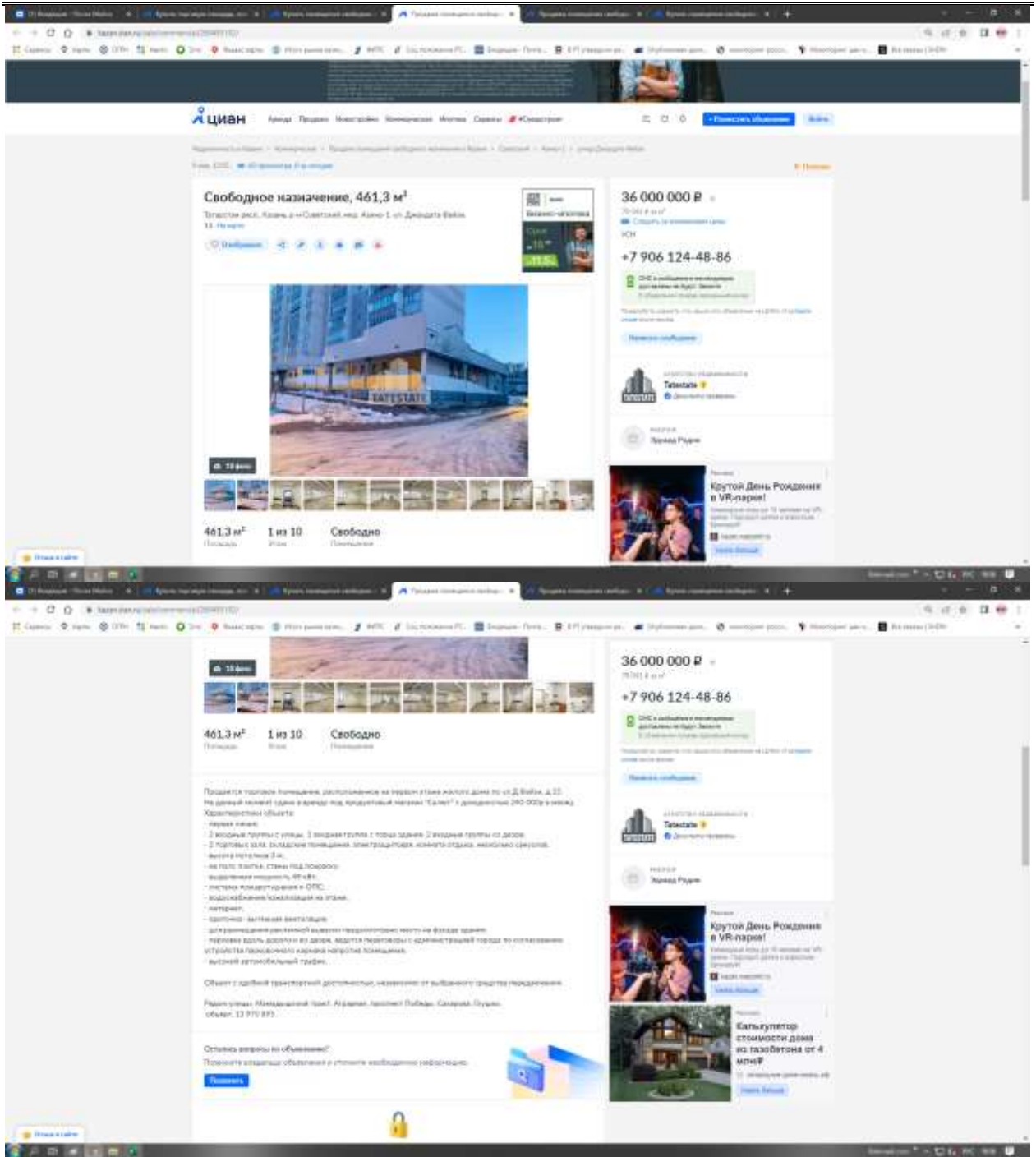
Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



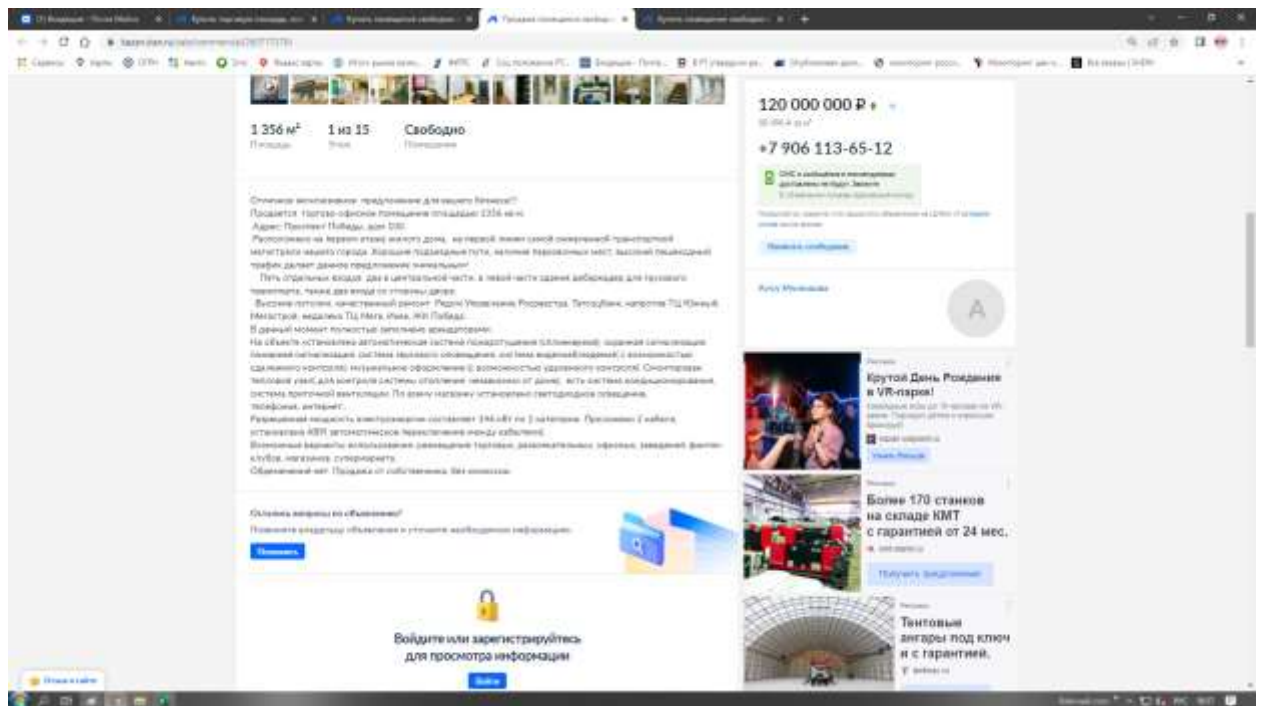
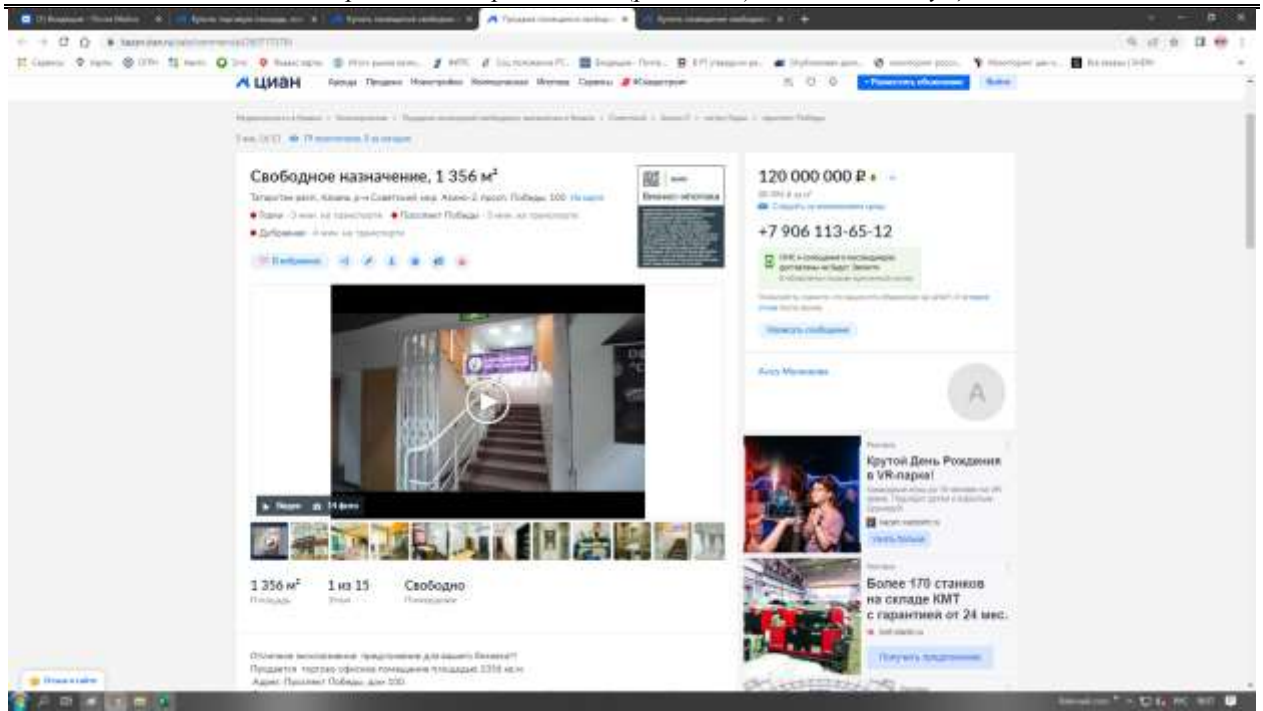
Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



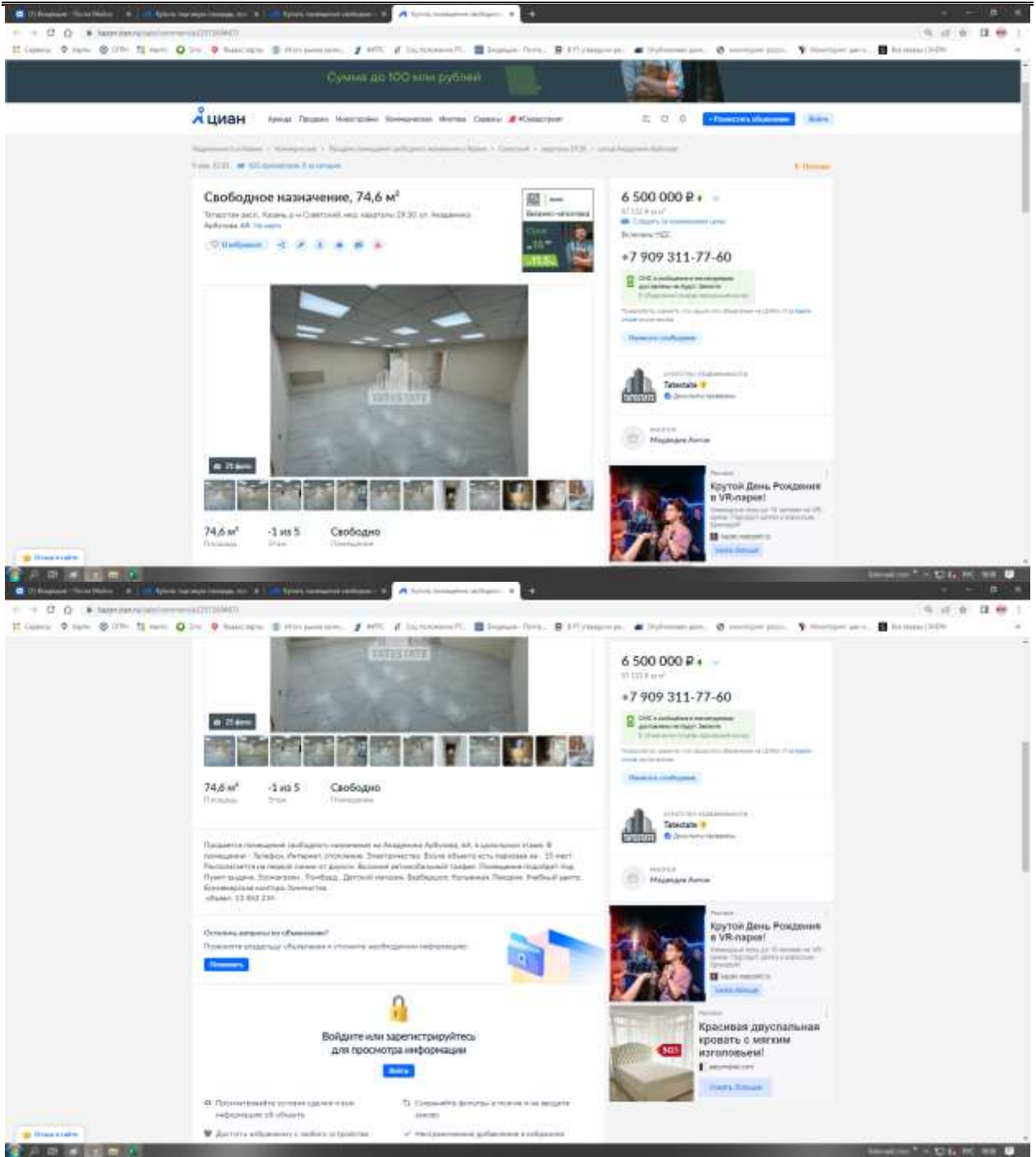
Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



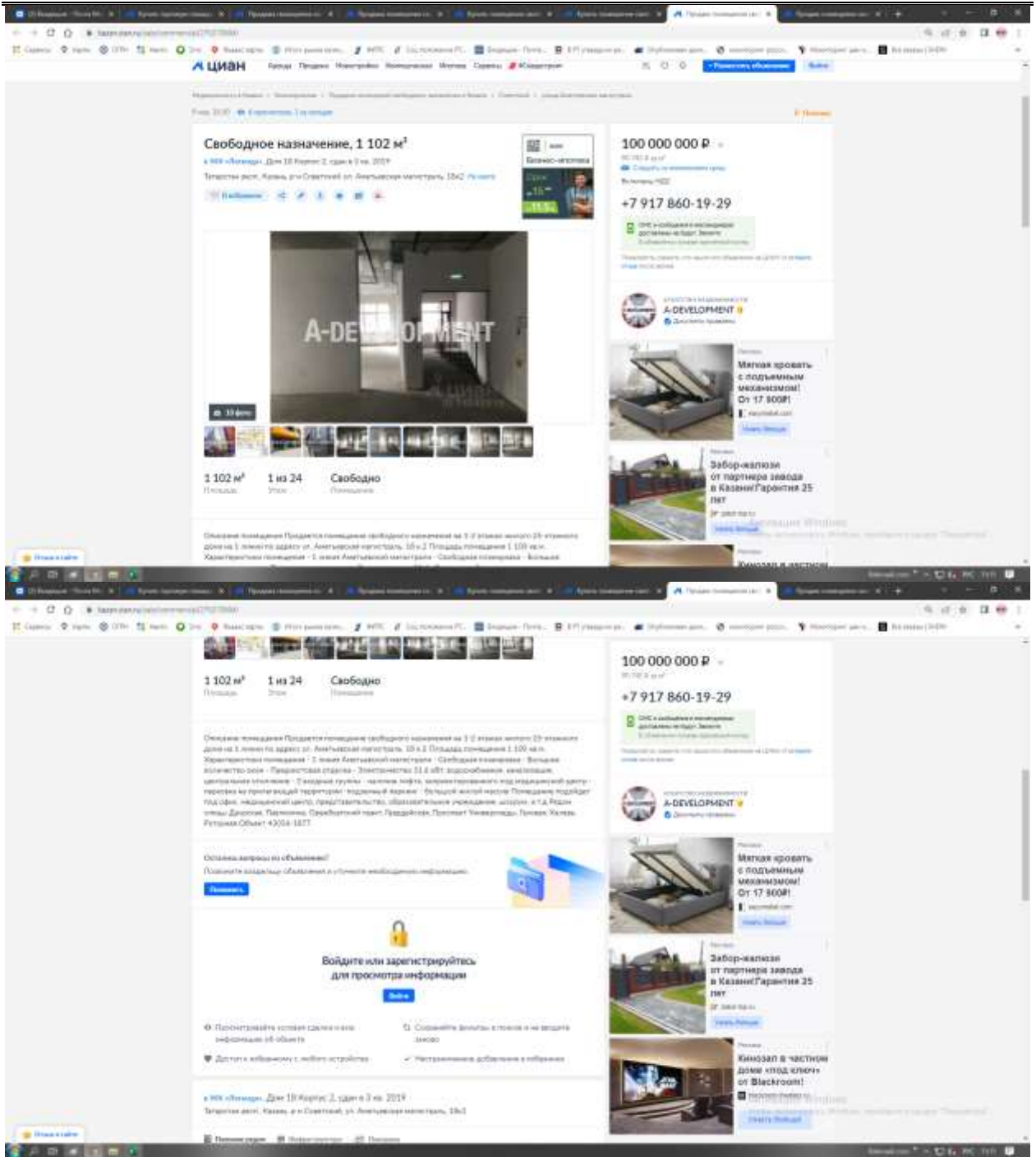
Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



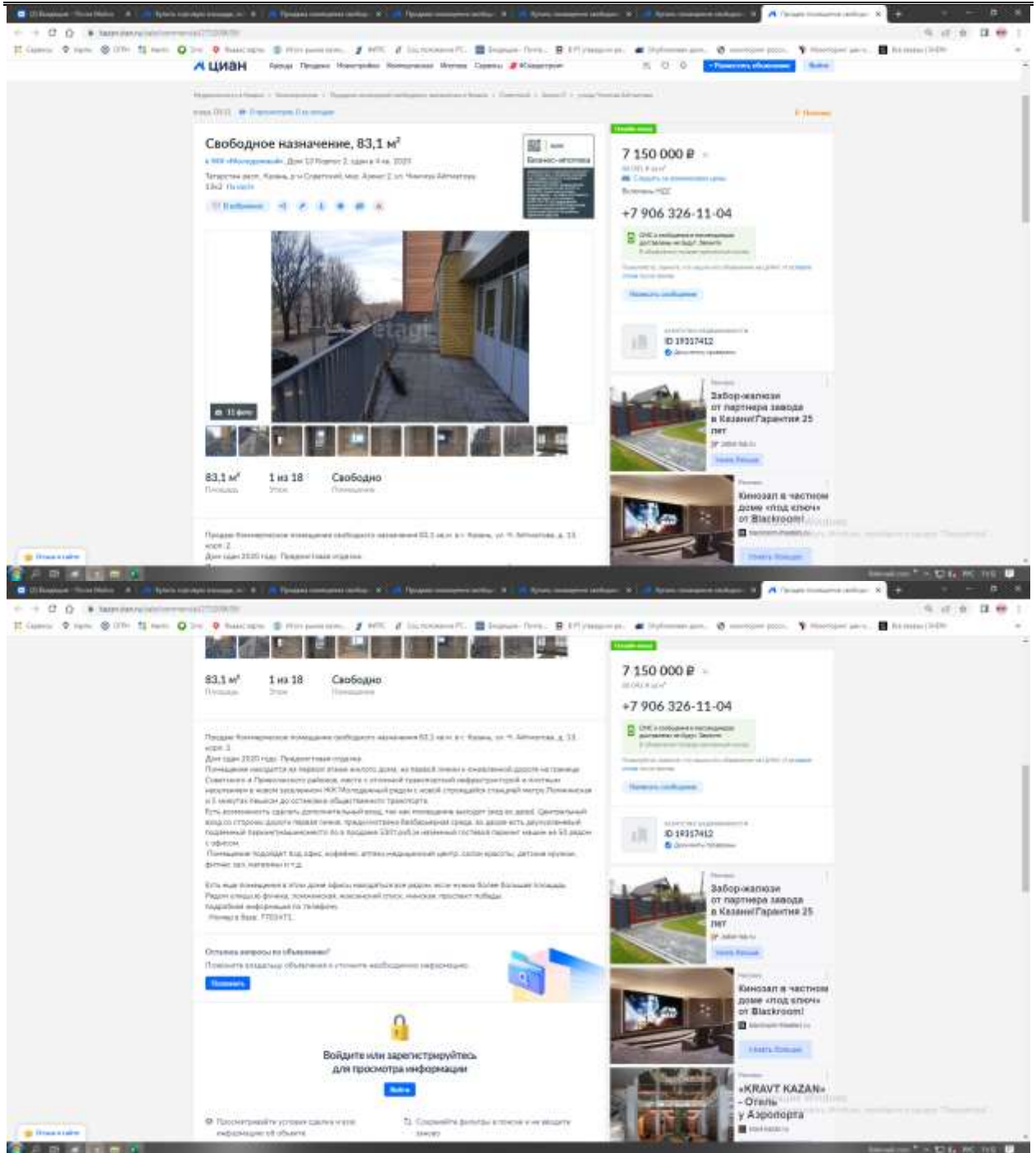
Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



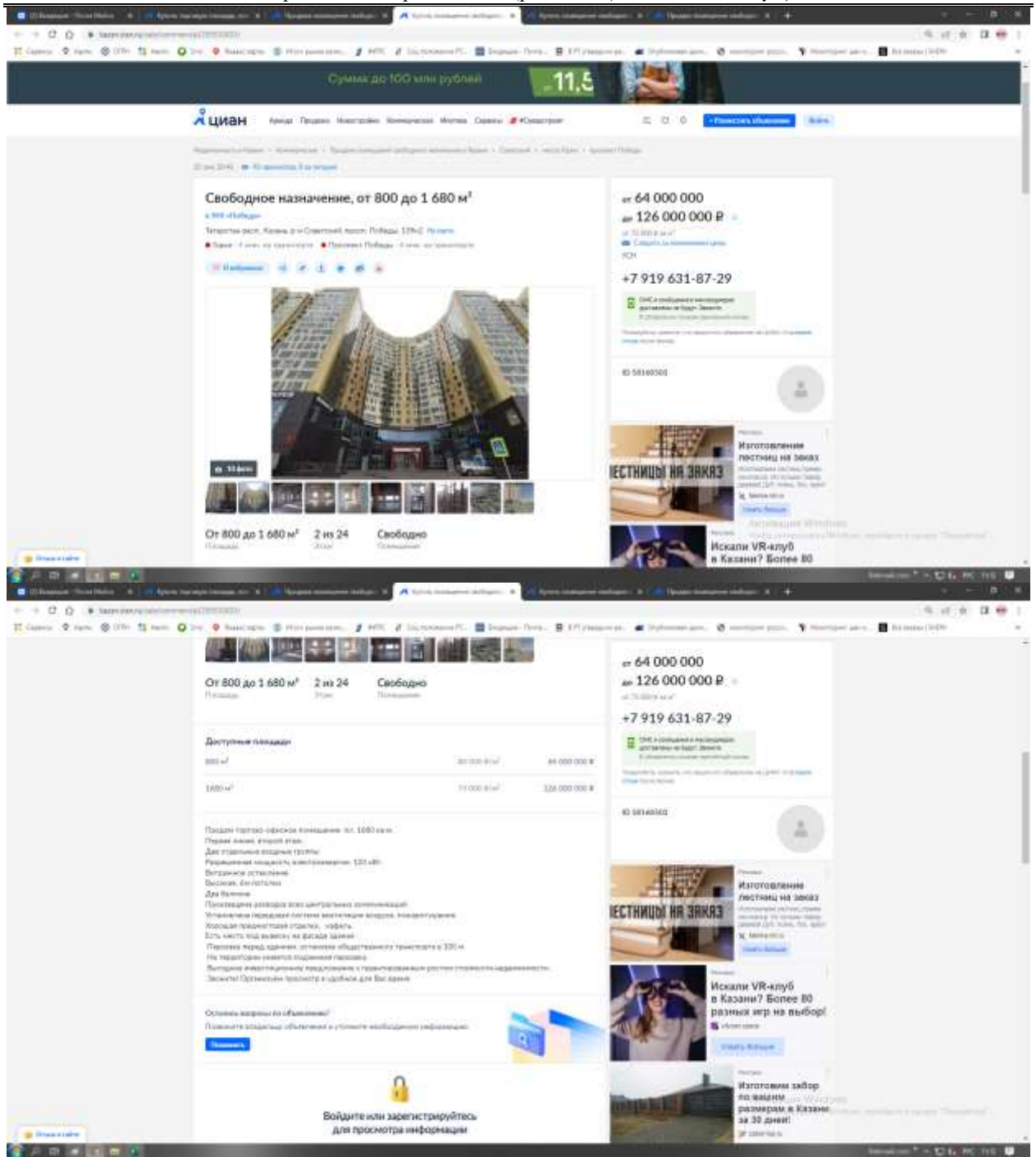
Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Объекты-аналоги для зданий

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2014

для условий строительства в Московской области, Россия
в уровне цен на **01.01.2014**

МАГАЗИНЫ УНИВЕРСАЛЬНЫЕ ОТ 1 ДО 3 ЭТАЖЕЙ													Этажность: от 1 до 3 - Высота, м: до 4,5		КС-6			
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:													
Высота этажа до 4,5 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									
ruO3.08.000.0063					от 38925 до 52875	от 8650 до 11750	*De Luxe	руб на 1 м³	10 546									
ruO3.08.000.0064					от 38925 до 52875	от 8650 до 11750	*Premium	руб на 1 м³	7 310									
ruO3.08.000.0065					от 38925 до 52875	от 8650 до 11750	*Standard	руб на 1 м³	5 584									
ruO3.08.000.0066					от 38925 до 52875	от 8650 до 11750	*Econom	руб на 1 м³	4 088									
КОД ОБЪЕКТА	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ. КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦА, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛЯПТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.08.000.0063	474,6 4,50%	229,5 2,18%	271,5 2,57%	216,6 2,05%	1331,7 12,63%	1909,7 18,11%		194,7 1,85%	2081,7 19,74%	710,3 6,74%	120,5 1,14%	635,8 6,03%	862,7 8,18%	127,0 1,20%	1071,0 10,16%	73,9 0,70%	234,5 2,22%	10545,6 100,00%
ruO3.08.000.0064	474,63 6,49%	229,49 3,14%	271,48 3,71%	129,98 1,78%	1331,65 18,22%	636,57 8,71%		129,76 1,78%	1301,04 17,80%	266,34 3,64%	120,49 1,65%	456,33 6,24%	862,71 11,80%	108,88 1,49%	764,99 10,46%	46,13 0,63%	179,79 2,46%	7310,29 100,00%
ruO3.08.000.0065	474,63 8,50%	229,49 4,11%	271,48 4,86%	108,33 1,94%	1331,65 23,85%	318,28 5,70%		64,88 1,16%	1040,83 18,64%	177,56 3,18%	120,49 2,16%		575,13 10,30%	72,59 1,30%	611,99 10,96%	30,16 0,54%	156,34 2,80%	5583,83 100,00%
ruO3.08.000.0066	423,77 10,37%	204,91 5,01%	180,99 4,43%	86,66 2,12%	1109,71 27,15%	212,18 5,19%		25,95 0,63%	693,88 16,97%	101,46 2,48%	80,33 1,97%		383,42 9,38%	48,39 1,18%	407,99 9,98%	24,12 0,59%	104,23 2,55%	4087,98 100,00%

© КО-ИНВЕСТ 2014

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ													Разной этажности • Высота, м: 4,4		КС-1			
ОПИСАНИЕ:					КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:													
В графе «Электроснабжение» учтены лифты					ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Кирпичные оштукатуренные / из бетонных плит / из гипсовых плит													
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:					ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные													
ФУНДАМЕНТЫ — Бетонные / бутобетонные / железобетонные					КРОВЛЯ — Два слоя рулонная													
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТДЕЛКОЙ — Кирпичные					ПОЛЫ — Асфальтовые / цементные / керамическая плитка / мозаичные													
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																		
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ					ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ									
ruO3.03.000.0008 Этажность: от 4 до 5 Количество этажей: от 4 до 5					*до 10000		Econom	руб на 1 м³	10 105									
ruO3.03.000.0009 Этажность: 6 / 7 Количество этажей: от 6 до 7					*до 15000		Econom	руб на 1 м³	11 325									
КОД ОБЪЕКТА	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНАЯ ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХ. КАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦА, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ЛЯПТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.03.000.0008	403,4 3,99%		2020,4 19,99%	606,7 6,00%	908,5 8,99%	606,7 6,00%		1213,5 12,01%	1010,2 10,00%	708,4 7,01%	505,1 5,00%	655,8 6,49%	810,4 8,02%	91,2 0,90%	480,4 4,75%	84,2 0,83%		10104,9 100,00%
ruO3.03.000.0009	340,1 3,00%		2378,2 21,00%	568,1 5,02%	1020,6 9,01%	680,5 6,01%		1245,2 10,99%	1020,6 9,01%	792,6 7,00%	680,5 6,01%	147,2 1,30%	915,5 8,08%	112,1 0,99%	1297,7 11,46%	126,4 1,12%		11325,3 100,00%

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)

2
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	47,872	1,444	Март 15	106,419	0,486	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	5,854	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	73,883	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	0,359	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Декабрь 12	95,748	5,998	64,879	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	106,856	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

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 ячеистых и слонистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сандвич»	стекла, свето-прозрачного материала	панелей «сандвич»	древосины											
	с несущими конструкциями преимущественно из:																			
железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древосины	железобетона		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древосины и др. конструктивных материалов											
			в бескаркасных системах	в каркасных системах																
Класс конструктивных систем																				
КС-1		КС-1А		КС-2		КС-3		КС-4		КС-5		КС-6		КС-6А		КС-6Б		КС-7		
Северный район																				
Республика Карелия *																				
Республика Коми (южнее Полярного круга)																				
Республика Коми (север. Полярного круга)																				
Архангельская область (южнее Поляр. круга)																				
Архангельская область (север. Поляр. круга)																				
Вологодская область																				
Мурманская область *																				
Северо-Западный район																				
г. Санкт-Петербург																				
Ленинградская область																				
Новгородская область																				
Псковская область																				
Центральный район																				
Брянская область																				
Владимирская область																				
Ивановская область																				
Калужская область																				
Костромская область																				
г. Москва																				
Московская область																				
Орловская область																				
Рязанская область																				
Смоленская область																				
Тверская область																				
Тульская область																				
Ярославская область																				
Волго-Вятский район																				
Республика Марий Эл																				
Республика Мордовия																				
Чувашская Республика																				
Кировская область																				
Нижегородская область																				
Центрально-Черноземный район																				
Белгородская область																				
Воронежская область																				
Курская область																				
Липецкая область																				
Тамбовская область																				
Поволжский район																				
Республика Калмыкия																				
Республика Татарстан																				

8

Региональный коэффициент КО-ИНВЕСТ

8.3. Документы на Объект оценки

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	
(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 1
14.12.2018	
Кадастровый номер:	16:50:160503:1309
Номер кадастрового квартала:	16:50:160503
Дата присвоения кадастрового номера:	12.09.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, р-н Советский, ул. Амьетьевская магистраль, д.16, корпус 1, пом 1050
Площадь, м²:	496.3
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	1021707.1
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:160503:1309
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений: специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям вменного дома социального использования или вменного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	17701/14.12.2018 г. 1.622
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев -Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Селина Г. В.
М.П.	

Раздел 2	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Сведения о зарегистрированных правах	
Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2
14.12.2018	
Кадастровый номер:	16:50:160503:1309
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев -Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:160503:4575-16/001/2018-1 от 14.12.2018
3. Документы-основания:	3.1. Акт приема-передачи нежилых помещений по договору участия в долевом строительстве №ГО-5 от 10 июля 2017г.
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Доверительное управление, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Амьетьевская магистраль, кад. № 16:50:160503:1309 помещение, назначение: нежилое, площадь 496.3 кв.м., этаж: 1
	дата государственной регистрации: 14.12.2018
	номер государственной регистрации: № 16:50:160503:4575-16/001/2018-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 31.05.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716380534
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 31.03.2009
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона оглашения третьему лицу органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Селина Г. В.
М.П.	

Отчет №ПИФ-001-07/2022
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 (плане этажа)

Помещение	(по объекту недвижимости)		
Лист №	Раздел 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов
14.12.2018			
Кадастровый номер:	16:50:160503:1309		

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Селиван Г. В.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Федеральное агентство государственной регистрации

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.12.2021, поступившего на рассмотрение 22.12.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Этаже			Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.12.2021г. № КУВН-002/2021-171380961			
Кадастровый номер:	16:50:080903:145		
Номер кадастрового квартала:	16:50:080901		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 15044; Условный номер 16:50:06:00151.002		
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городская округ город Казань, город Казань, улица Магистральная, здание 35		
Площадь, м ² :	192,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Административное здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1995		
Кадастровая стоимость, руб.:	3539272,02		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:080901:6		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Павловна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524		

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН

Приходится ввиду ГБУ МФЦ ФРТ
с Казань

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.

Время 10:40
20/12

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 88767571323 Выданы: Федерал Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022
Инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001-07/2022
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

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.12.2021г. № КУВИ-002/2021-171380961		Кадастровый номер: 16:50:080903:145	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:50:080903:145-16/001/2017-8 21.06.2017 09:13:40
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		21.06.2017 09:13:42
	номер государственной регистрации:		16:50:080903:145-16/001/2017-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 31.05.2031 по 31.05.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 507746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009.
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ ФРТ
С. Казань, ул. Петербургская, 24

Уполномоченная сотрудник безвозмездное наименование должности

Нагуманова А.Р.
Время 10:10
24.12



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 897677571357-МЦ Издатель: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Лист 3

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.12.2021г. № КУВИ-002/2021-171380961		Кадастровый номер: 16:50:080903:145	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ ФРТ
С. Казань, ул. Петербургская, 24

Уполномоченная сотрудник безвозмездное наименование должности

Нагуманова А.Р.
Время 10:10
24.12



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 897677571357-МЦ Издатель: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 4 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.12.2021г. № КУВН-002/2021-171380961			
Кадастровый номер:		16:50:080903:145	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Условные обозначения:			
Уполномоченный сотрудник		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Имя, фамилия, отчество		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Инициалы, фамилия		Инициалы, фамилия	
Имя, фамилия, отчество		Сертификат: 99767571357441337130765440321610	
Время		Владелец: Федерату	
Время		Действителен с: 23.03.2021 по: 23.08.2022	

11.12.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах
 УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

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:

Именное			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1
11.12.2017			
Кадастровый номер:		16:50:160502:4176	
Номер кадастрового квартала:	16:50:160502		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.12.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 76, корпус 2, пом. 202		
Площадь, м²:	199,8		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	6256379,36		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:160502:4176		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилищных помещений: специализированного жилищного фонда, к жилому помещению жилищного фонда социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус знаний об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные".		
Особые отметки:	173 от 13.11.2017 г.		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский паевой фонд" под управлением ООО "Управляющая компания "Эксперт-Казань"		
Получатель выписки:	САДОВЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Харитонова Е. В.

Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

11.12.2017 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

Помещение	
Лист № <u>1</u> Раздел <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
11.12.2017	
Кадастровый номер: <u>16:50:160502:4176</u>	
1. Правообладатель (правообщественный)	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" данные о котором устанавливаются на основании данных выписок из Единого государственного реестра недвижимости инвестиционных паев и счетов (договоров) владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:160502:4176-16/001/2017-1 от 11.12.2017
3. Документы-основания:	3.1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.09.2017 №16-ВУ1803000-175-2017, 3.1.1. Акт приема-передачи помещений по договору участия в долевом строительстве №АКТ-3-01 от 24 июля 2017г от 09.11.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. Вид	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул.Вул Гали, д.7Б, к.2, пом. 262, усл.№ 16-16/056-16/097/002/2017-10537, , общая площадь 199,8 кв. м
4.1.1.1. дата государственной регистрации:	11.12.2017
4.1.1.1. номер государственной регистрации:	16:50:160502:4176-16/001/2017-2
4.1.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.05.2031
4.1.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ОГРН: 7716580654
4.1.1.1. основание государственной регистрации:	Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" от 31.01.2009, выданный орган: ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал"
5. Сведения о наличии решения об отъеме 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 Харитонов Е. В. (подпись, печать) М.П.	

11.12.2017 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)

Помещение	
Лист № <u>5</u> Раздел <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
11.12.2017	
Кадастровый номер: <u>16:50:160502:4176</u>	
Номер этажа (этажей): <u>Этаж № 1</u>	
	
6. Сведения о:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Харитонов Е. В. (подпись, печать) М.П.	

Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



21.06.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
<small>тип объекта недвижимости</small>	
Лист № _____ Раздел _____	Всего листов раздела _____
21.06.2017	Всего листов выписки _____
Кадастровый номер:	16:50:080901:6
Номер кадастрового квартала:	16:50:080901
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2001
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 16-50-06-17-04-0016
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Привольский район, ул. Магистральная, участок 35
Площадь:	300 +/- 6.06кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2273448
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:080903:145
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	заносимый административным зданием
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получитель выписки:	Закрывает первой инвестиционной фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Уральская компания "ЭнергоБизнесКапитал"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>полное наименование должности</small>	Харитонова Е. В. <small>(подпись)</small>



Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

21.06.2017 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 на объект недвижимости

Земельный участок

Лист № _____ Раздела 2 Всего листов раздела 2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

21.06.2017

Кадастровый номер: **16:50:080901:6**

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал"
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 16:50:080901:6-16/001/2017-2 от 21.06.2017
3. Документы-основание:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.06.2017 №46/17
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Прочие ограничения (обременения), Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Привокзальный район, ул.Магистральная, уч.35, кад.№ 16:50:080901:6, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: жилищный административный здания, общая площадь: 300 кв. м
дата государственной регистрации:	21.06.2017
номер государственной регистрации:	16:50:080901:6-16/001/2017-3
4.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	по 31.05.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716590524
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнерджиИнвестКапитал" от 31.03.2009 №1405-04198416
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

АННЬИ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Каримова Е. В.



21.06.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

Лист № _____ Раздела 2 Всего листов раздела 2: _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

21.06.2017

Кадастровый номер: **16:50:080901:6**

вид (чертеж, схема) земельного участка:

16:50:080901:6

масштаб 1: _____ Основные обозначения: _____

АННЬИ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Каримова Е. В.



Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ
СЛУЖБА ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И КАДАСТРА И КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И КАДАСТРА И КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

Выявлен в Едином государственном реестре недвижимости объект недвижимости и зарегистрирован право на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 23.07.2022 г., поступившего на рассмотрение 23.07.2022 г., сообщаем, что согласно Единому государственному реестру недвижимости:

Наименование	
Лист №	Раздел 1
25.07.2018	№ 10-8-1-216-4163/2018-453
Кадастровый номер:	16:16:120601:0077
Номер кадастрового номера:	16:16:120601
Дата присвоения кадастрового номера:	03.03.2018
Дата присвоения государственного кадастрового номера:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, г.Казань, ж/д станция "Систем-домов", ул. Патава Раскина, д.7, корпус 2, пом 3002
Площадь, м²:	96,4
Назначение:	Жилищное назначение
Назначение:	Жилищное назначение
Номер этажа, на котором расположена постройка, здание, место:	Этаж № 2
Номер инвентаризационного листа:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	1233650,43
Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в границах которого расположен объект недвижимости:	16:16:120601:3843
Номер государственного кадастрового номера:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилого помещения (категория жилого помещения):	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилого помещения (категория жилого помещения):	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "неустановлен"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Полученное выражение:	С.И.Мухометов, от имени представительства ООО «Управляющая компания "Эксперт-Казань"»
ИНЖЕНЕР КАДЕСТРА	Инициалы И. В.



Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Листок 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Наименование:	
Лист № _____	Листов _____
25.07.2018 № 16-0-1-216/412/2018-4/3	16:16:120601/0977
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Индивидуальный предприниматель - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Камский паевой фонд" и/или и/или иные участники указанного на основании данных, указанных в Едином государственном реестре недвижимости, паевого инвестиционного фонда и/или иных участников указанного паевого инвестиционного фонда
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Иные данные об объекте: № 16:16:120601/0977/0000/2018-4 от 11.07.2018
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Удостоверение в недвижимости
4. Сведения о праве и обременении объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
дата государственной регистрации:	11.07.2018
номер государственной регистрации:	16:16:120601/0977-10/00/2018-7
4.1.1. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 11.07.2018 по 31.03.2021
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Обязанность ограниченной ответственности "Управляющая компания" Закрытого Паевого Инвестиционного фонда
основание государственной регистрации:	Принимая во внимание, что управляющим паевым инвестиционным фондом недвижимости "Камский паевой фонд" от 08.02.2009
5. Сведения о наличии решений об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об установленных государственных регистрационных сборах и государственной пошлине в виде налога на имущество физических лиц:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР (КАТЕГОРИИ)	Пугачева Р. В.



Листок 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План зарегистрированной недвижимости, машино-места или этажа (плана этажа)

Наименование:	
Лист № _____	Листов _____
25.07.2018 № 16-0-1-216/412/2018-4/3	16:16:120601/0977
Номер этажа (этажей) (Этаж № 1)	
Масштаб 1:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР (КАТЕГОРИИ)	Пугачева Р. В.



Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Федеральное бюро государственной регистрации, кадастра и картографии
входит в состав Росреестра

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2021, поступившего на рассмотрение 27.09.2021, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Решение			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.09.2021г. № КУВН-002/2021-128554835			
Кадастровый номер: 16:50:110804:1549			
Номер кадастрового квартала:	16:50:110804		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.05.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1486; Инвентарный номер 2000 27.09.2004 РГУП ВТИ		
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городская округ город Казань, город Казань, улица Адоратского, дом 12, помещение 1416		
Площадь, кв.м:	2212,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, знак здания, на котором расположен помещение, машино-место:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	64080525		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:110804:1505 ООО «УК ЭНЕРЖИИНСУКАПИТАЛ»		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют 14.09.2021 ПРИНЯТО		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальны"		
Общие сведения:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Каримова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Владельцев общего собрания участников ООО "Уральская компания "ЭнерджиИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Уральская компания "ЭнерджиИнвестКапитал", 27.09.2021г.		
Подпись и печать:	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СМД110804154916001/2021-2 Сертификат: 3875707182 МД110804154916001/2021-2 Выданы: Росреестр Действителен с 23.09.2021 по 23.09.2022 </div>		
Подпись и печать должностного лица:	Инициалы, фамилия		

Решение 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Решение			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.09.2021г. № КУВН-002/2021-128554835			
Кадастровый номер: 16:50:110804:1549			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрывается паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Уральская компания "ЭнерджиИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/04/2014-849 10.07.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		20.03.2017 14:17:33
	номер государственной регистрации:		16:50:110804:1549-16/001/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 08.07.2016 по 07.07.2021 с 08.07.2016 по 07.07.2021
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893
	основание государственной регистрации:		Договор долгосрочной аренды нежилого помещения, № 8610-AV-213, выдан 08.07.2016, дата государственной регистрации: 20.03.2017, номер государственной регистрации: 16:50:110804:1549-16/001/2017-1 Дополнительное соглашение к договору аренды помещений №8610-AV-213 от 08.07.2016 года, № 1, выдан 20.02.2017 Дополнительное соглашение к Договору долгосрочной аренды нежилого помещения №8610-AV-213 от 08.07.2016г., № 3, выдан 12.02.2019, дата государственной регистрации: 14.01.2019, номер государственной регистрации: 16:50:110804:1549-16/001/2019-4
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	Подпись и печать:		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СМД110804154916001/2021-2 Сертификат: 3875707182 МД110804154916001/2021-2 Выданы: Росреестр Действителен с 23.09.2021 по 23.09.2022 </div>
	Подпись и печать должностного лица:		Инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2-3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 6
28.09.2021г. № КУЗН-002/2021-128554835			
Кадастровый номер		16:50:110804:1549	
5.3	сведения об управляющем зданием и о договоре управления зданием, если такой договор заключен для управления ипотекой	данные отсутствуют	
	вид	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации	10.07.2014 00:00:00	
	номер государственной регистрации	16-16-01/104/2014-349	
	сроки, на которые установлен срок и обременение объекта недвижимости	Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиВестКапитал", ИНН: 7716520524	
	основание государственной регистрации	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнерджиВестКапитал", № 1405-94/198416, выдан 31.03.2009 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 03.03.2010	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничение права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем зданием и о договоре управления зданием, если такой договор заключен для управления ипотекой	данные отсутствуют	
6	Заявления в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
7	Сведения и выражения 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 учета правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют	

ИНТЕРЕС ЗАДАЧЕ № АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ УРТ
г. Казань ул. Петербургская, 21

Уполномоченный сотрудник
Ибрагимова А.Р.
Время 10:40
+9.10

МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИЦИРОВАННОМ ЛИЦЕ
Субъект: 00077716524-МФЦ
Инициалы: Ибрагимова
Действителен с 23.05.2021 по 23.06.2022

ИНИЦИАЛЫ, ФИО

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2-3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 6
28.09.2021г. № КУЗН-002/2021-128554835			
Кадастровый номер		16:50:110804:1549	
10	Приморозки и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (ипотека, приращение права), ограничение права или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют	

ИНТЕРЕС ЗАДАЧЕ № АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ УРТ
г. Казань ул. Петербургская, 21

Уполномоченный сотрудник
Ибрагимова А.Р.
Время 10:40
+9.10

МП

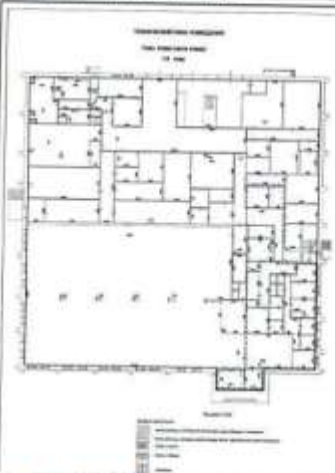
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИЦИРОВАННОМ ЛИЦЕ
Субъект: 00077716524-МФЦ
Инициалы: Ибрагимова
Действителен с 23.05.2021 по 23.06.2022

ИНИЦИАЛЫ, ФИО

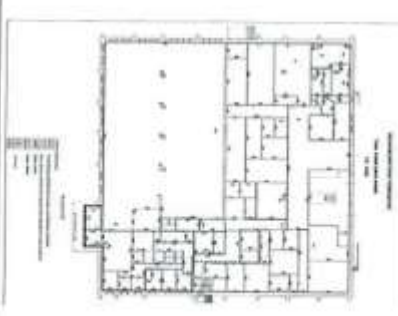
Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (этажи)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.09.2021г. № КУВН-002/2021-128554835			
Кадастровый номер: 16:50:110804:1549		Номер этажа (этажей): 1	
			
МАСШТАБ 1: КОМПЬЮТЕРНОЕ ПОСОРЕДИТЕЛЬСТВО ГАУЗ «Центральный клинический госпиталь на Васильевском острове»			
ПОДЛИННИК ПАТУМОВА А.Р. ВРЕМЯ 10:40 4-10		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСАНО СРЕДСТВОМ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ Сертификат: 807677121274-МЭ Владелец: Федерал Действителен с 23.05.2021 по 23.06.2022	

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.09.2021г. № КУВН-002/2021-128554835			
Кадастровый номер: 16:50:110804:1549		Номер этажа (этажей): 1	
			
МАСШТАБ 1: КОМПЬЮТЕРНОЕ ПОСОРЕДИТЕЛЬСТВО ГАУЗ «Центральный клинический госпиталь на Васильевском острове»			
ПОДЛИННИК ПАТУМОВА А.Р. ВРЕМЯ 10:48 4-10		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСАНО СРЕДСТВОМ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ Сертификат: 807677121274-МЭ Владелец: Федерал Действителен с 23.05.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
подполное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.09.2021, поступившего на рассмотрение 27.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.09.2021г. № КУВН-002/2021-128558606			
Кадастровый номер:	16:50:110804:1548		
Номер кадастрового квартала:	16:50:110804		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.05.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1487		
Адрес:	Республика Татарстан, город Казань, Ново-Савиновский район, улица Адоратского, дом 12, пом 1487		
Площадь, м2:	553,3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	14100264		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:110804:1505		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524		
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
Уполномоченный сотрудник	Сведения о сертификате ЭЦП		
Ватуманова А.Р.	Сертификат: 879670312574448157113170164030258		
Время 10:48	Выдана: Рострест		
4*10	Действителен с: 23.03.2021 по 23.08.2022		

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		Раздел 2 Лист 2	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.09.2021г. № КУВН-002/2021-128558606			
Кадастровый номер:	16:50:110804:1548		
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 доля собственности 16-16-01/104/2014-839 10.07.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		09.11.2020 13:21:56
	номер государственной регистрации:		16:50:110804:1548-16/104/2020-1
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Срок действия 5 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Салихова Роберт Геннадьевич
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, № С-01/19, выдан 28.02.2019, дата государственной регистрации: 20.07.2019, номер государственной регистрации: 16-16-01/138/2009-094
	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 долговре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
Уполномоченный сотрудник	Сведения о сертификате ЭЦП		
Ватуманова А.Р.	Сертификат: 879670312574448157113170164030258		
Время 10:48	Выдана: Рострест		
4*10	Действителен с: 23.03.2021 по 23.08.2022		

Отчет №ПДФ-001-07/2022
 об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 4

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.09.2021г. № КУИИ-002/2021-12858606		Кадастровый номер: 16:50/110804/1548	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
5.1	вид: аренда	Аренда	
	дата государственной регистрации: 27.11.2020 11:17:06		
	номер государственной регистрации: 16:50/110804/1548-16/105-2020-3		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременения объекта недвижимости: Срок действия с 12.11.2020 3 лет		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: ИП Салкин Роберт Геннадьевич, ИНН: 166018600152		
	основание государственной регистрации: Договор субаренды нежилого помещения, № 6/и, выдан 12.11.2020		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют		
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют		
6	Завлаженные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют		
7	Сведения о взыскании в исполнении зарегистрированного права: данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решений 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	Правовизначения 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 сформирована из АИС ФНС ЕГРН

Приказом от 28.08.2018 № 28
 1. Каталог 18. Делегированная...

Уполномоченный сотрудник
 Никитавич А. Р.
 Время: 10:58
 14.10.2021



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СМД/ПИН/ОС/СТРИКОВ С/И/ЛТ	инициалы, фамилия
Сертификат: ИС747271270/2021011818140000000 Владелец: Регистратор Действителен с: 23.05.2021 по: 23.08.2022	

Раздел 5 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		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 6
28.09.2021г. № КУИИ-002/2021-12858606		Кадастровый номер: 16:50/110804/1548	
		Плановый этаж (этажей): 2	
2 этаж			
масштаб 1:200 условные обозначения			
<p> <input type="checkbox"/> Помещение <input type="checkbox"/> Стена с окном и дверью <input type="checkbox"/> Стена с окном <input type="checkbox"/> Пол (отделочный материал) <input type="checkbox"/> Стена с окном <input type="checkbox"/> Пол (бетонный) <input type="checkbox"/> Стена с окном <input type="checkbox"/> Пол (бетонный) <input type="checkbox"/> Стена с окном <input type="checkbox"/> Пол (бетонный) </p>			

Выписка сформирована из АИС ФНС ЕГРН

Приказом от 28.08.2018 № 28
 1. Каталог 18. Делегированная...

Уполномоченный сотрудник
 Никитавич А. Р.
 Время: 10:58
 14.10.2021



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СМД/ПИН/ОС/СТРИКОВ С/И/ЛТ	инициалы, фамилия
Сертификат: ИС747271270/2021011818140000000 Владелец: Регистратор Действителен с: 23.05.2021 по: 23.08.2022	

Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Решение

Земельный участок
Сведения об основных характеристиках земельного участка

Лист №	Решения Д	Выход листов решения Д:	Выход листов:	Выход листов выписки:
24.07.2019				
Кадастровый номер:	16:50:110804:2212			

План (схема, план) земельного участка



Масштаб: 1:_____

Условные обозначения: _____

Исполнитель: _____

Исполнитель: Арсеньева А. М.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Решение

Земельный участок
Сведения об основных характеристиках земельного участка

Лист №	Решения Д	Выход листов решения Д:	Выход листов:	Выход листов выписки:
24.07.2019				
Кадастровый номер:	16:50:110804:2212			
Номер кадастрового квартала:	16:50:110804			
Дата прекращения кадастрового номера:	22.07.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	земельный участок			
Адрес:	Республика Татарстан, МО "Казань", с. Казань, ул. Алавердиевского			
Площадь:	33 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	земельный участок			
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	земельный участок			
Категория земель:	земельный участок			
План разрешенного использования:	земельный участок			
Статус земель об объекте недвижимости:	земельный участок			
Сведения об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости выделены статусом "земельный"			
Соблюдение:	Границы земельного участка пересекает граница земельных участков (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровым номером) 16:50:110804:17, 16:50:110804:17, 01.03.2019. Для данного земельного участка обеспечен доступ к участку (кадастровый номер) 16:50:110804:17, 16:50:110804:28, 16:50:110804:2212.			
Исполнитель:	Исполнитель: Арсеньева А. М.			

ООО «У КЭПЕРТ»
БРИНГО
29 ИЮН 2019

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
Федеральное государственное учреждение "Управление государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан"

Рисун 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок

Лист № 24.07.2019 Раздел 1 Место места раздела 1 Место раздела 1 Место места выписки 1

Кадастровый номер 16:50:110004:2213

Номер кадастрового квартала	16:50:110004
Дата присвоения кадастрового номера	22.07.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер	аннулирован
Адрес	Республика Татарстан, МО "Казань", г. Казань, ул. Алаштыкова
Площадь	23 кв. 2 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.	аннулирован
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости	аннулирован
Категория земель	земли населенных пунктов
Назначение использования	под жилье "Уютными" №111
Статус земли об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки	Границы земельного участка определяются границами земельных участков (земельного участка) и кадастровые номера (кадастровые номера) 16:50:110004:17, 30332, 7, 01.03.2019. Для данных земельных участков (земельных участков) в кадастровом номере (кадастровых номерах) 16:50:110004:17, 16:50:110004:28, 16:50:110004:2213.
Заключен ипотека	Земельный участок находится в залоге у федерального фонда недвижимости "Казанский садиком"

КАДАСТРОВЫЕ СЛУЖБЫ Дружков А. М.



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
Федеральное государственное учреждение "Управление государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан"

Рисун 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок

Лист № 24.07.2019 Раздел 2 Место места раздела 2 Место раздела 1 Место места выписки 1

Кадастровый номер 16:50:110004:2213

1. Правообладатель (правообладатели)	1.1 Владелец недвижимого имущества - Земельный участок находится в залоге у федерального фонда недвижимости "Казанский садиком" данные о которых опубликованы на официальном сайте Единого государственного реестра недвижимости на официальном сайте Единого государственного реестра недвижимости.
2. Дата, номер и дата государственной регистрации права	2.1. Общая дата государственности № 16:50:110004:2213-06/01/2019-1 от 22.07.2019
3. Документы-основания	3.1 Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.03.2010 №02.005-2010
4. Сведения о правах и ограничениях объекта недвижимости	4.1.1 Вид, в котором установлен ограничение права и обременение объекта недвижимости: Земельный участок, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Алаштыкова, д.42, кв.№ 16, № 11 08 04, 0017, Земельный участок, категория земель: жилищно-коммунальный, кадастровый № 16:50:11 08 04, 0017, дата государственной регистрации: 22.07.2019, кадастровый № 16:50:110004:2213-06/01/2019-1, от 22.07.2019
4.1.2 Вид, в котором установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Уютными" №111, ОГРН: 770450124	
4.1.3 Вид, в котором установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Прямое доверительное управление Земельным участком инвестиционным фондом недвижимости "Казанский садиком" под управлением ООО "УК "Земельный фонд" от 31.03.2009 №0405-04/190416, ИНН: 770450124	
5. Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	аннулирован
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без объявления в силу закона отчуждения земельного участка	аннулирован

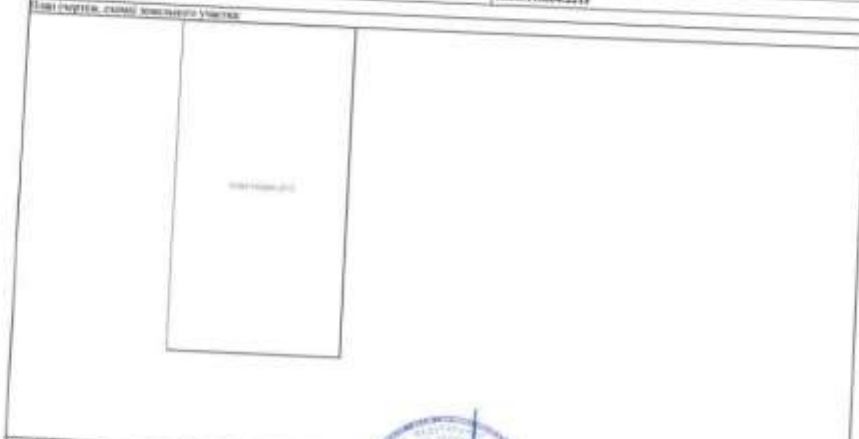
КАДАСТРОВЫЕ СЛУЖБЫ Дружков А. М.



*Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание выделенной доли земельного участка

Лист 3

Помещение			
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
24.07.2019			
Кадастровый номер	16:50/110004/2113		
Лист карты, кадастрового участка			
			
Масштаб:	Рисунки объектов:		
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА		Дорожкин А. М.	

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
подпись исполнительного органа государственной власти

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист 1

На основании запроса от 04.10.2021, поступившего на рассмотрение 04.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
06.10.2021; № КУВН-002/2021-130990652			
Кадастровый номер:	16:50:090419:1052		
Номер кадастрового квартала:	16:50:090419		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.07.2013		
Регистровый государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Республика Татарстан, с. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324		
Площадь, кв.м:	0		
Изданное:	Невыделенное помещение		
Идентификация:	Помещение		
Номер, этап здания, на котором расположено помещение, назначение:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	3917051,1		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:090419:87 ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, в жилых помещениях которого допускаются индивидуальные жилищные владения или аренды:	данные отсутствуют 14.08.2021 ПРИНЯТО		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Ирина Ивановна, действительная на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от записи заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управленческая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524		



КАДАСТРОВЫЙ СЛУЖБА
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН
УПРАВЛЕНИЕ КАДАСТРА И ГЕОМЕТРИИ ТЕРРИТОРИИ

Исполнительный орган государственной власти

Ирина Ивановна
Дорожкин А. Р.

2021.10.04

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
С ИСХОДИЩИМ СЕРТИФИКАТОМ

Сертификат: 0072707210/МЭИ.11111101100400000
Имя файла: Сертификат
Действителен с 13.03.2021 по 23.08.2025

Инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Решен 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 выписки 2	Всего листов выписки 2, 2	Всего выписок 3	Всего листов выписки 4
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-13090652		16-50-090419-1052	
Кадастровый номер:		16-50-090419-1052	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Зарегистрированный инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКамета"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/094/2014-942 18.06.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничивающая права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Дополнительное управление	
	дата государственной регистрации:	18.06.2014 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/094/2014-942	
	сроки, 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 "ЭнерджиИнвестКамета", ИНН: 7716580524	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнерджиИнвестКамета", № 1405-94/198416, выдан 31.03.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничивающая права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Именения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 03.03.2019 данные отсутствуют	
	сведения об удержанном залоге и о договорах залога, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
Уполномоченная сотрудник		Инициалы, фамилия	
Нагумина А.Р.		Инициалы, фамилия	
Время 10:18		Инициалы, фамилия	
20.10		Инициалы, фамилия	

ПРИКАЗ ИСПОЛН. ДИРЕКТОРА
ГБУ ИФН ЭКСПЕРТ
С КАДЕНЫ КАДЕНЫ
Уполномоченная сотрудник
Нагумина А.Р.
Время 10:18
20.10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИКАТ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ № 16-50-090419-1052
Инициалы, фамилия
Серификат: 9037707120/МД
Выдана: Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Лист 3

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 выписки 2	Всего листов выписки 2, 2	Всего выписок 3	Всего листов выписки 4
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-13090652		16-50-090419-1052	
Кадастровый номер:		16-50-090419-1052	
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	Приватизация и сведения о наличии постановления, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничивающая права или обременения объекта недвижимости, сделке в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПРИКАЗ ИСПОЛН. ДИРЕКТОРА
ГБУ ИФН ЭКСПЕРТ
С КАДЕНЫ КАДЕНЫ
Уполномоченная сотрудник
Нагумина А.Р.
Время 10:18
20.10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИКАТ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ № 16-50-090419-1052
Инициалы, фамилия
Серификат: 9037707120/МД
Выдана: Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Отчет №ПДФ-001-07/2022

об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Решка 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУИИ-002/2021-110980652			
Кадастровый номер: 16:50:090419-1052		Номер этажа (этажей): 1	
Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство Сертификат №...			Инициалы, фамилия
Сертификат №5070700-01100110784400004 Выдана: Подпись Действителен с 23.01.2011 по 25.06.2022			

Исполнитель: ООО «ФАЦ «Эксперт»
С. Давыдов
Исполнитель: А.Р.
10.10
17.10

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

518350

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 08.09.2021г. поступившего на рассмотрение 08.09.2021г., сообщая, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			Решка 1 Лист 1
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
08.09.2021г. № КУИИ-002/2021-1109801077			
Кадастровый номер:		16:50:110107-4329	
Номер кадастрового квартала:	16:50:110107		
Дата внесения кадастрового номера:	13.04.2014		
Решка при внесении государственной учетной записи:	данные отсутствуют		
Местонахождение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Керженецкая, д. 33, пом. 1000		
Площадь, кв.м:	995,3		
Назначение:	Нежилое помещение		
Назначение:	Помещение		
Номер, этаж, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.	48717954,33		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:110107-253		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилого помещения специализированного жилищного фонда, в котором помещением является часть жилищного фонда или жилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус жилого объекта недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Способы оценки:	данные отсутствуют		
Выкупщик выписки:	Корнилова Ирина Ивановна, действующая(ая) на основании документа "Протокол" от выкупа выписки Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ДиректИвестКантел" Д.У. закрытого типа, инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном", 7716780524		
Дата: 09.10 2021	Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Свидетельство Сертификат №...		Инициалы, фамилия
	Сертификат №5070700-01100110784400004 Выдана: Подпись Действителен с 23.01.2011 по 25.06.2022		

Исполнитель: ООО «ФАЦ «Эксперт»
С. Давыдов
Исполнитель: А.Р.
10.10
17.10

Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Наименование вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
09.09.2021г. № КУИИ-002/2021-119203077		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:		16:50:110107:4389
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Космос" (закрытый) под управлением ООО "Управляющая компания "ИнтерИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность. 16-16-01/04/2014-548. 09.06.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона отказать третьему лицу, органа:	4.1. данные отсутствуют
3	Ограничения права и обременения объекта недвижимости:	
3.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	09.06.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:	16-16-01/04/2014-548
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.04.2009 по 02.03.2024 с 01.04.2009 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ИнтерИнвестКапитал", ИНН: 7716500524
	наименование государственной регистрации:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Космос" (закрытым) под управлением ООО "УК "ИнтерИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 11.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона отказать третьему лицу, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управлении зданием и о договоре управления зданием, если такой договор заключен для управления зданием:	данные отсутствуют

Действие завершено ФГИС ЕГРН

Итого выписано листов: 4
Итого выписано разделов: 3

Итого выписано листов: 4
Итого выписано разделов: 3

11.09.2022 10:50
ДПМ



Документ подписан
электронной подписью
Сведения об удостоверяющем центре
М.П. Сведения об удостоверяющем центре
Идентификационный номер
Сертификат ключа подписи № 119203077

Лист 3

Наименование вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
09.09.2021г. № КУИИ-002/2021-119203077		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:		16:50:110107:4389
6	Завещание и судебный порядок права залога:	данные отсутствуют
7	Сведения о залогах 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 возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правотворческие и сведения и планы постановления, акты разрешительных действий и проведения государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Действие завершено ФГИС ЕГРН

Итого выписано листов: 4
Итого выписано разделов: 3

Итого выписано листов: 4
Итого выписано разделов: 3

11.09.2022 10:50
ДПМ



Документ подписан
электронной подписью
Сведения об удостоверяющем центре
М.П. Сведения об удостоверяющем центре
Идентификационный номер
Сертификат ключа подписи № 119203077

Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Реша 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План размещения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.09.2021г. № КУВН-002/2021-119201077			
Кадастровый номер: 16:50:110107-4/09		Номер этажа (этажей): 1	
			
Дата отправки на печать: 09.09.2022 Г. Кутайса (ФРЗ) № 002/2021-119201077 Т. 100			
Подпись:  Дата: 09.09.2022		ДОКУМЕНТ СОДЕРЖИТ ЭЛЕКТРОННЫЙ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ Ссылка на Единый государственный реестр недвижимости: 16:50:110107-4/09/002/2021-119201077	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости, кадастра и картографии
 о предоставлении сведений государственной регистрации, кадастра и картографии

512360

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 06.09.2022, осуществленного в соответствии с распоряжением 06.09.2021, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Реша 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.09.2021г. № КУВН-002/2021-119201277			
Кадастровый номер:		16:50:110107-4/09	
Номер кадастрового участка:	16:50:110107		
Дата присвоения кадастрового номера:	15.04.2014		
Раннее государственное кадастровый учетный номер:	данные отсутствуют		
Местонахождение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Карла Маркса, д. 73, пом. 1001		
Площадь, м2:	117,5		
Назначение:	Нежилое помещение		
Назначение:	Помещение		
Номер, этаж этажа, на котором размещены помещения, машино-места:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	5751294,18		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых размещены объект недвижимости:	16:50:110107:251 000-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИЛ		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения в определенную группу жилых помещений специализированного жилищного фонда, в котором основным назначением жилого помещения является использование для проживания лица коммерческого назначения:	данные отсутствуют 17 СЕН 2021 ПРИНЯТО		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Клирланд Примо Инновация, действующий(ая) на основании документа "Положение" от имени публичного Общества с ограниченной ответственностью "Управление активами "ЭнерджиИнвестКапитал" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский газпром", 7716580334		
Дата отправки на печать: 09.09.2022 Г. Кутайса (ФРЗ) № 002/2021-119201277 Т. 100	ДОКУМЕНТ СОДЕРЖИТ ЭЛЕКТРОННЫЙ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ Ссылка на Единый государственный реестр недвижимости: 16:50:110107-4/09/002/2021-119201277		

Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки: 4
09.09.2021 г. № КУВН-002/2021-119202277		Кадастровый номер: 16:50:110107-4390	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гостროном" под управлением ООО "Управление активами "ЭнерджиВестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/104/2014-550 09.06.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимости 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:	09.06.2014 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/104/2014-550	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.04.2009 по 01.03.2024 и 01.04.2009 по 01.03.2024	
	лица, в пользу которых установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиВестКапитал", ИНН: 7716580534	
	основание государственной регистрации:	Правом доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гостროном" под управлением ООО "УК "ЭнерджиВестКапитал", № 1405-94198416, выдан 11.03.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограниченные права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре удержания залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

Дस्ताвизт номери: ФТРС 1173

Кутуба таври ТАУ -НОФ х РТ-
С. Даставизт: Даставизт: 2. 100

Ушбу ҳужжатни таҳрир қилиш
Ҳ. 05 22 10 00 00
Даставизт: Даставизт: 2. 100



Лист 3

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов 3	Всего листов выписки: 4
09.09.2021 г. № КУВН-002/2021-119202277		Кадастровый номер: 16:50:110107-4390	
6	Платежные и судебные требования права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о регистрации в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об отплате объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Проверки сведений и наличие поступающих, но не рассмотренных заявлений и проведение государственной регистрации прав (передача, прекращение права), ограничение прав или обременение объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Дस्ताвизт номери: ФТРС 1173

Кутуба таври ТАУ -НОФ х РТ-
С. Даставизт: Даставизт: 2. 100

Ушбу ҳужжатни таҳрир қилиш
Ҳ. 03 22 10 00 00
Даставизт: Даставизт: 2. 100



Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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 (планы этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4
09.09.2017г. № КУИИ4-002/2017-119202277			
Кадастровый номер: 16:50:110107:4390		Помещение (этажи): 1	
			
ДИРЕКТОР УПРАВЛЕНИЯ ФГИС - ЕГРН Мещеряков Г.В. (И.О.Ф.И.Т.) Г. В.А.С.С. - ДИРЕКТОР УПРАВЛЕНИЯ ФГИС - ЕГРН			
Уполномоченный сотрудник ФИО: М.П.		ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК ЭЛЕКТРОННЫЙ ПОДЛИННИК СЕРИЙНЫЙ ИДЕНТИФИКАТОР: 01	
11.09.2022 Дата		М.П.	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(включая информационные органы регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение вид объекта недвижимости				
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
01.12.2017				
Кадастровый номер:		16:50:160502:4175		
Номер кадастрового квартала:		16:50:160502		
Дата присвоения кадастрового номера:		01.12.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 76, корпус 2, пом. 260		
Площадь, м²:		1530,7		
Наименование:		Нежилое помещение		
Назначение:		Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1		
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):		6325549,85		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:160502:4171		
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям жилищного фонда социального использования или нежилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:		17.11.2017 г. 11629		
Получатель выписки:		Владельцы инвестиционных паев "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Селина Г. В.		
М.П.		М.П.		

Отчет №ПИФ-001-07/2022
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

Помещение		<small>(или объект недвижимости)</small>
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:
01.12.2017		
Кадастровый номер:		16:50:160502:4175
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - владельцы инвестиционных паев «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 16:50:160502:4175-16/001/2017-1 от 01.12.2017
3. Документы-основания:	3.1.	Акт приема-передачи нежилых помещений по договору участия в долевом строительстве №ИГТ 3-01 от 24 июля 2017г. от 09.11.2017; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.09.2017 №16-RU16301000-175-2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 76, корп. 2, пом. 260, кад. № 16:50:160502:4175, помещение, назначение: нежилое, площадь 1 530, 7 кв. м., этаж: 1
	дата государственной регистрации:	01.12.2017
	номер государственной регистрации:	16:50:160502:4175-16/001/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.05.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580924
	основание государственной регистрации:	Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 31.03.2009
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Селина Г. В.

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		<small>(или объект недвижимости)</small>
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:
01.12.2017		
Кадастровый номер:		16:50:160502:4175
Номер этажа (этажей): Этаж № 1		
		
Масштаб 1:	данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Селина Г. В.

Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

56574

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по 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 08.09.2022, поступившего на рассмотрение 08.09.2022, сообщаем, что сведения записи Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.09.2022 № КУИИ-002/2021-119201360			
Кадастровый номер:		16:50:200840:1101	
Номер кадастрового квартала:		16:50:200840	
Дата присвоения кадастрового номера:		15.04.2014	
Раннее присвоенный государственный учетный номер:		Инициальный номер 92:401:002:000103330:000A:21102:25.03.2014 Отделение по с. Казань филиала ФГ УИ "Росреестр/Инициальный-Федеральный БТИ" по Республике Татарстан	
Местоположение:		Республика Татарстан, с. Казань, жилой массив Казань, ул. Никитая, д. 8, пом. 1102	
Плщадь, кв.м:		138,2	
Назначение:		Жилое помещение	
Наименование:		Жилое помещение	
Этаж, этаж, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		15461140,63	
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:200840:091 ООО «УК ЭКСПЕРТ И НЕСТ КАПИТАЛ»	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об объекте жилого помещения в государственном жилищном фонде, в жилом помещении частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют 17 СЕН 2022 ПРИНЯТО	
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Собские помещения:		данные отсутствуют	
Получателя-объекта:		Юридикал (Юридический) (ИП) на основании документа "Протокол" от имени заказчика Объект с ограниченной ответственностью "Управление компании "Эксперт/Нест/Капитал" Д.У. закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524	
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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.09.2022 № КУИИ-002/2021-119201360			
Кадастровый номер:		16:50:200840:1101	
1	Привлечение (привлечение):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
2	Инд. номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Объект долины собственности 16:16:001-16:097:002/2016-321/2 18.02.2016 15:10:52
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		18.02.2016 15:11:10
	номер государственной регистрации:		16:16:001-16:097:002/2016-321/3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управление компании "Эксперт/Нест/Капитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "Эксперт/Нест/Капитал", № 1465-94198416, выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьих лиц, органа:		данные отсутствуют
	сведения об упрощенном залогом и о договоре упрощенного залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Документ подписан: ФГРС ЕПРН

Юридический адрес: ИКУ «ФФ» «РП»
с. Казань, Республика Татарстан, д. 108

Уполномоченный сотрудник

И.О.Ф. [подпись]



Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИЦИРОВАННОМ ЛИЦЕ	Инициалы, фамилия
---	-------------------

Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.09.2021г. № КУИИ-002/2021-119201360			
Кадастровый номер:		16:50:280440:1101	
6	Завещаные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют	
7	Сведения о включении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объектов 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	Приватизация и сведения о наличии несогласия, не зарегистрированных заявлений о проведении государственной регистрации права (передача, прекращение права), признании права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Документ подписан ФИС ЕГРН

Уведомлено: МКУ «ТБУ - МФУ» ПТ-7, 7-00000, Директор: Директор, Е. 100

Уведомлено: МКУ «ТБУ - МФУ» ПТ-7, 7-00000, Директор: Директор, Е. 100

11.09.2022 16:00 М.П. Д.И.И.



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИЦИРОВАННОЙ ОТЧЕТЧИКА
ИЛИ ПОСРЕДНИКА
СЕРВИС: ЭЛЕКТРОННО-ПОДПИСЬЮ
ИЛИ ПОСРЕДНИКА
ДЛЯ ПОДПИСАНИЯ С 01.07.2014 № 1.1.10.002

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Имя расположенных помещений, машино-места на этаже (основание этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.09.2021г. № КУИИ-002/2021-119201360			
Кадастровый номер:		16:50:280440:1101	
Помещению этажа (этажей): 1			

Этаж 101

Помещению этажа (этажей): 1

Условные обозначения:

- Не зарегистрированное право собственности
- Не зарегистрированное право аренды
- Прочие объекты недвижимости
- Земельный участок
- Вид собственности: ИЖС

Документ подписан ФИС ЕГРН

Уведомлено: МКУ «ТБУ - МФУ» ПТ-7, 7-00000, Директор: Директор, Е. 100

Уведомлено: МКУ «ТБУ - МФУ» ПТ-7, 7-00000, Директор: Директор, Е. 100

11.09.2022 16:00 М.П. Д.И.И.



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИЦИРОВАННОЙ ОТЧЕТЧИКА
ИЛИ ПОСРЕДНИКА
СЕРВИС: ЭЛЕКТРОННО-ПОДПИСЬЮ
ИЛИ ПОСРЕДНИКА
ДЛЯ ПОДПИСАНИЯ С 01.07.2014 № 1.1.10.002

Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Федеральное агентство государственной регистрации

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 13.09.2021, поступившего на рассмотрение 13.09.2021, сообщаем, что согласно выписке Единого государственного реестра недвижимости:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Помещение			Лист 1 Лист 1
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 5
13.09.2021г. № КУИИ-002/2021-121636387			
Кадастровый номер: 16:50:171126:81			
Номер кадастрового квартала: 16:50:171126			
Дата присвоения кадастрового номера: 21.01.2016			
Рабочий проектный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Рязань, улица Гагарина, д.198, пом.1001			
Площадь, м2: 574,1			
Назначение: Нежилое помещение			
Назначение: Помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположена комната, машино-место: Этаж № 1			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб: 2228503,05			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 16:50:171126:84			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям социального использования или жилого дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Ссылка на закон об объекте недвижимости: Ссылка на объект недвижимости имеет статус "Актуальна"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Каримова Ирина Павловна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнерджиИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнерджиИнвестКапитал", 7716580524			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СМЕРДИНА ИРИНА ПАВЛОВНА
Сертификат: 902707120-МЦ...
Владелец: Рязань
Действителен с 23.08.2021 по 23.08.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Помещение			Лист 2 Лист 2
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
13.09.2021г. № КУИИ-002/2021-121636387			
Кадастровый номер: 16:50:171126:81			
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрывающий паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долявая собственность 16:16/041-16/097/003/2016-7448/1 06.06.2016 11:48:28
4	Ссылка об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничений права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	аренда:		
	дата государственной регистрации:		17.11.2016 13:08:57
	номер государственной регистрации:		16:16/041-16/097/011/2016-6694/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 17.11.2016 по 27.09.2026 с 17.11.2016 по 27.09.2026
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытое акционерное общество "Торговая Компания "Эдельвейс", ИНН: 1659052002
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, № Э-72/16, выдан 27.09.2016, дата государственной регистрации: 17.11.2016, номер государственной регистрации: 16:16/041-16/097/011/2016-6694/1 Дополнительное соглашение к договору № Э-72/16 от "27" сентября 2016 г., № 1, выдан 05.12.2016, Общество с ограниченной ответственностью "УК "ЭнерджиИнвестКапитал", Д.У. ИИНФ недвижимости "Казанский гастроном", Закрытое акционерное общества "Торговая Компания "Эдельвейс", дата государственной регистрации: 22.01.2017, номер государственной регистрации: 16:50:171126:81-16/001/2017-1 Дополнительное соглашение к договору № Э-72/16 от 26.02.2015, № 2, выдан 23.03.2017, дата государственной регистрации: 18.10.2017, номер государственной регистрации: 16:50:171126:81-16/001/2017-2



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СМЕРДИНА ИРИНА ПАВЛОВНА
Сертификат: 902707120-МЦ...
Владелец: Рязань
Действителен с 23.08.2021 по 23.08.2021

Отчет №ПДФ-001-07/2022
 об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Помещение				Лист 3
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3	
13.09.2021г. № КУИН-002/2021-1216387				
Календарный номер: 16-50/171126-81				
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Дополнительные соглашения к договору №0-72/16 от 27 сентября 2016г. № 6, выдан 08.02.2018, дата государственной регистрации: 10.04.2018, номер государственной регистрации: 16-50/171126-81-16001/2018-3			
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотечной:	Дополнительное соглашение к договору аренды №0-72/16 от "27" сентября 2016г., № 11, выдан 23.04.2019, дата государственной регистрации: 08.07.2019, номер государственной регистрации: 16-50/171126-81-16001/2019-7			
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Дополнительное соглашение к договору №0-72/16 от 27.09.2016, № 14, выдан 05.06.2020, дата государственной регистрации: 22.07.2020, номер государственной регистрации: 16-50/171126-81-16001/2020-9			
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 таковой договор заключен для управления ипотечной:	данные отсутствуют			
5.2 вид:	Доверительное управление			
дата государственной регистрации:	09.06.2016 11.11.46			
номер государственной регистрации:	16-16/04-16-097/001/2016-7449/2			
сроки, на которых установлено ограничение права и ограничение объекта недвижимости:	Срок действия с 08.06.2016 по 02.03.2024			
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и ограничение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716580524			
основание государственной регистрации:	Приказ 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 таковой договор заключен для управления ипотечной:	данные отсутствуют			

АГРС ФНС СПб
 Природный отдел ТБУ МФУ СПб
 с. Дачная ул. Петербургская, 23
 Формирование документа завершено
 Дата: 09.16 14:09
 М.П. 2022

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СЕРТИФИКАТОМ ПОДПИСАТЕЛЯ №
 Сертификат: 0027572123 М.П.
 Владелец: Фарустар
 Действителен с 23.01.2021 по 23.08.2022

Помещение				Лист 4
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3	
13.09.2021г. № КУИН-002/2021-1216387				
Календарный номер: 16-50/171126-81				
6	Завлечены в суддебное производство права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о включении в состав имущества зарегистрированных прав:	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решений об объеме 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	Правомогущие и сведения о наличии поступления, но не рассмотренных заявлений в отношении государственной регистрации права (арреста, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

АГРС ФНС СПб
 Природный отдел ТБУ МФУ СПб
 с. Дачная ул. Петербургская, 23
 Формирование документа завершено
 Дата: 09.16 14:09
 М.П. 2022

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СЕРТИФИКАТОМ ПОДПИСАТЕЛЯ №
 Сертификат: 0027572123 М.П.
 Владелец: Фарустар
 Действителен с 23.01.2021 по 23.08.2022

Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Помещение
Помещение

Лист № 1 раздела 5			
Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5	
11.09.2022г. № КУИИ-002/2021-121636387			
Кадастровый номер: 16:50/011415/01			
№ документа: 1			



Уполномоченный представитель государственного заказчика
Иванов А.Р. 14.09.2022

Документ подписан
Электронный подписью
Ольги Сергеевны М.И.
Сиренко
Выдана: 14.09.2022
Действительна с 14.09.2022 по 14.09.2022

Функциональная схема государственной регистрации, кадастра и картографии

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.08.2022г., поступившего на рассмотрение 27.08.2022г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
11.09.2022г. № КУИИ-002/2021-112999156				
Кадастровый номер: 16:50/011415/3309				
№ документа:	16:50/011415			
Дата присвоения кадастрового номера:	16.03.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инициальный номер 4944, Учетный номер 16-16-01/769/2012-538			
Местонахождение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Маршала Садыховича, д. 16			
Площадь, кв.м:	4060,8			
Назначение:	Прочие			
Наименование:	Универсальный магазин "Жемаль"			
Количество этажей, в том числе надземных этажей:	2, в том числе надземные: 1			
Под видом в эксплуатацию не введенная строительная:	данные отсутствуют			
Год завершения строительства:	2012			
Кадастровая стоимость, руб.:	275920492,74			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50/000000/322, 16:50/011415/103, 16:50/011415/47			
Кадастровые номера объектов, машинно-мест, размещенных в здании или сооружении:	16:50/011415/3708, 16:50/011415/3725, 16:50/011415/3728, 16:50/011415/3729, 16:50/011415/3730			
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Удобные места:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Каримова Ирина Павловна, действующая на основании документа "Принятие" от выписки заявителя Общество с ограниченной ответственностью "ИнерджиВинсКингста" Д.У. юридическим лицом инвестиционным фондом недвижимости "Казанский дистрибутив", 7716390524			

Документ подписан: ОИИ ИГРН

Уполномоченный представитель государственного заказчика
Иванов А.Р. 14.09.2022

Документ подписан
Электронный подписью
Ольги Сергеевны М.И.
Сиренко
Выдана: 14.09.2022
Действительна с 14.09.2022 по 14.09.2022

Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения и зарегистрированные права

Данные об объекте недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
02.09.2021г. № КУИИ/002/2021-112999156			
Кадастровый номер: 16:50:011415:3389			

1	Приобретатель (приобретатели):	1.1	Зеркальчик Павел Ивановичный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЛегендИнвестКазань"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/501/2012-426 26.12.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости		
5.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		07.07.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/085/2014-507
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.04.2014 по 31.03.2024 с 01.04.2014 по 31.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Зеркальчик Павел Ивановичный фонд недвижимости "Казанский гастроном", ИНН: 1650032002
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, № 3-01/14, выдан 01.04.2014, дата государственной регистрации: 07.07.2014, номер государственной регистрации: 16-16-01/085/2014-507
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре удержания залогом, если такой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют

полное наименование должника	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СРЕДСТВАМИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ М.П. Сторожилов Павел Иванович Подпись Рядовой Дата подписания: 22.08.2022 09:21:06	подпись, фамилия
------------------------------	---	------------------

Лист 3

Данные об объекте недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
02.09.2021г. № КУИИ/002/2021-112999156			
Кадастровый номер: 16:50:011415:3389			


5.2	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		26.12.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/501/2012-426
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЛегендИнвестКазань", ИНН: 7716540524
	основание государственной регистрации:		Принят доверительное управление Зеркальчик Павлом Ивановичным фондом недвижимости "Казанский гастроном", выдан 08.02.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		Назначение и допозачина в правах доверительного управления Зеркальчик Павлом Ивановичным фондом недвижимости "Казанский Гастроном", № 2, выдан 05.03.2010
	сведения об управлении залогом и о договоре удержания залогом, если такой договор заключен для управления залогом:		Назначение и допозачина в правах доверительного управления Зеркальчик Павлом Ивановичным фондом недвижимости "Казанский Гастроном", № 3, выдан 23.08.2011
	сведения об управлении залогом и о договоре удержания залогом, если такой договор заключен для управления залогом:		Назначение и допозачина в правах доверительного управления Зеркальчик Павлом Ивановичным фондом недвижимости "Казанский Гастроном", № 4, выдан 09.08.2012
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре удержания залогом, если такой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют

полное наименование должника	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СРЕДСТВАМИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ М.П. Сторожилов Павел Иванович Подпись Рядовой Дата подписания: 22.08.2022 09:21:06	подпись, фамилия
------------------------------	---	------------------

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Решка 3 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещений, машино-мест на этаже (этажи: этаж)

Этажи			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
02.09.2021г. № КУИИ-002/2021-112999356			
Кадастровый номер: 50:01/1415/3104		Номер этажа (этажи): 1	
			
<p>Условные обозначения: Машино-место</p> <p> Помещение общего пользования Помещение общего пользования Помещение общего пользования </p>			
Масштаб 1			
ИЗДАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОГО ДОКУМЕНТА		ДОКУМЕНТ СОСТАВИЛ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ КОМПЬЮТЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР «МЦЭК»	ИННОВАЦИЯ, ФОРМАТИВ
		Адрес объекта: 107075, г. Москва, Мещеряковское шоссе, д. 10/1, стр. 10 Штатный отдел: 107075, г. Москва, Мещеряковское шоссе, д. 10/1, стр. 10 Контактный телефон: 375-2000-100-1000	

Лист 7

Этажи			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
02.09.2021г. № КУИИ-002/2021-112999356			
Кадастровый номер: 50:01/1415/3104		Номер этажа (этажи): 2	
			
Масштаб 1			
ИЗДАНИЕ ПЛАНИРОВОЧНОГО ДОКУМЕНТА		ДОКУМЕНТ СОСТАВИЛ ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ КОМПЬЮТЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР «МЦЭК»	ИННОВАЦИЯ, ФОРМАТИВ
		Адрес объекта: 107075, г. Москва, Мещеряковское шоссе, д. 10/1, стр. 10 Штатный отдел: 107075, г. Москва, Мещеряковское шоссе, д. 10/1, стр. 10 Контактный телефон: 375-2000-100-1000	

*Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Титул			Лист 8
под объектом недвижимости			
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3-3	Всего разделов 4	Всего листов выписки 10
02.09.2021 г. № КУИИ-002/2021-11.7099156		№ документа: 16.50.011415.3.001	
Кадастровый номер: 16.50/011415.3.001		Плановый номер (этажей): 1	

Масштаб 1

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСАНО СРЕДСТВАМИ ЭЛЕКТРОННОЙ ТЕХНИКИ	ИННОВАЦИЯ. ФАКТОРИЯ
Адрес объекта: 390270, ул. Фрунзе, д. 141А, ст. 104, кв. 205 Район: Фрунзе Дата подписания: 21.09.2022 № 16.50.011415.3.001		

Титул			Лист 9
под объектом недвижимости			
Лист № 4 раздела 3	Всего листов раздела 3-3	Всего разделов 4	Всего листов выписки 10
02.09.2021 г. № КУИИ-002/2021-11.7099156		№ документа: 16.50.011415.3.001	
Кадастровый номер: 16.50/011415.3.001		Плановый номер (этажей): 1	

Масштаб 1

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННЫМ ПОДПИСАНО СРЕДСТВАМИ ЭЛЕКТРОННОЙ ТЕХНИКИ	ИННОВАЦИЯ. ФАКТОРИЯ
Адрес объекта: 390270, ул. Фрунзе, д. 141А, ст. 104, кв. 205 Район: Фрунзе Дата подписания: 21.09.2022 № 16.50.011415.3.001		

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 10

Наименование			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 4	Всего листов планового: 10
02.09.2021, № КУИИ-002/2021-112990356			
Квитанция по номеру: 16-50/011415.3189		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1:100

1 - Ступени

2 - Коридор

3 - Помещение

Масштаб 1:100

МОН. АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА КИРОВО

УПРАВЛЕНИЕ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ФОНД РТИ»

Улицы: Мясной, д. 100

Имя: [blank]

Фамилия: [blank]

Дата: 09.07.2022

Место: Киров

ДОКУМЕНТ ПОДЛИННЫЙ

С.А.С. ГОРОДА КИРОВО

С.А.С. ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ФОНД РТИ»

И.И. [blank]

С. [blank]

Д. [blank]

Всего пронумеровано, пронумеровано и
«справочный раздел» листов

10 листов

Иванов И.И.



Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
подпись 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 14.09.2021, поступившего на рассмотрение 14.09.2021, сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Значение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.09.2021; № КУИИ/002/2021-122447440			
Кадастровый номер:		16:50:090205:127	
Номер кадастрового квартала:		16:50:090205	
Дата присвоения кадастрового номера:		28.11.2016	
Размер присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Сибирский Тракт, здание 44Б	
Площадь, кв. м:		882,3	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Отопительный магазин по ул. Сибирский тракт	
Кодификатор этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2016	
Год завершения строительства:		2016	
Кадастровая стоимость, руб.		21857642,46	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:090205-05	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Отопительный магазин. Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажей), отсутствуют	
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол заседания общего собрания участников ООО "УК "ЭнерджиИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнерджиИнвестКапитал", 7716580524	

ИТЭС КАДАСТРА № АИС ФРС ИТЭС
КАДАСТРОВЫЙ ОТДЕЛ ГБУ «ИД УТ»
г. Казань ул. Пятницкая, 40
Уполномоченный сотрудник
Вагуманова А.Р.
Время: 13:41
19.09.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СРЕДСТВОМ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ №
М.П.
Сертификат: 30307707024.00010110107040400000
Выдана: 14.09.2021
Действителен с 13.03.2021 по 23.09.2022

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Лист 2 Лист 2

Сведения о зарегистрированных правах

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Значение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.09.2021; № КУИИ/002/2021-122447440			
Кадастровый номер:		16:50:090205:127	
1	Праваобладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" или управляющим ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:50:090205:127-16/001/2017-2 17.01.2017 11:38:51
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		17.01.2017 11:40:23
	номер государственной регистрации:		16:50:090205:127-16/001/2017-3
	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", выдана 08.02.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведениям об управляющем залогом и о договоре залога залогом, если такой договор заключен для управления залогом:		данные отсутствуют

ИТЭС КАДАСТРА № АИС ФРС ИТЭС
КАДАСТРОВЫЙ ОТДЕЛ ГБУ «ИД УТ»
г. Казань ул. Пятницкая, 40
Уполномоченный сотрудник
Вагуманова А.Р.
Время: 13:41
19.09.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СРЕДСТВОМ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ №
М.П.
Сертификат: 30307707024.00010110107040400000
Выдана: 14.09.2021
Действителен с 13.03.2021 по 23.09.2022

Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Данные				Лист 3
Ид. объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
16.09.2021г. № КУДИР-002/2021-122447440				
Кадастровый номер:	16:50:050205/127			
6	Завлаженные в судебном порядке права залога	данные отсутствуют		
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированных прав	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	Привязаны ли сведения о наличии построенных, но не введенных в эксплуатацию объектов недвижимости к государственной регистрации прав (передача, прекращение права), ограничению права или обременению объекта недвижимости, ссылки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют		



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Раздел 4 Лист 4

Данные			
Ид. объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.09.2021г. № КУДИР-002/2021-122447440			
Кадастровый номер:	16:50:050205/127		
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Ид. объекта недвижимости	Условные обозначения	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ИННОВАТЫ, ФИЛИЯ
16:50:000000.1347			



Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Фигуранты сделки государственной регистрации, кадастра и картографии

выписка из 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 14.09.2021, поступившего на рассмотрение 14.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости

Лист 1 из 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
14.09.2021 г. № КУВН-002/2021-122445410			
Кадастровый номер:		16:50:050205-45	
Номер кадастрового листа:		16:50:050205	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.04.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.л. город Казань, г. Казань, ул. Сибирская Тракт, д.у 446. ООО «УК ЭнерджиИнвестКапитал»	
Площадь, кв.м:		4340 кв.м.	
Кадастровая стоимость, руб.:		13748244	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		16:50:050205-127, 16:50:050205-80 17.08.2021	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		торговые объекты; магазины оптовой торговли ПРИНЯТО	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Специальные отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Киреевская Ирина Павловна, действующая(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО «УК ЭнерджиИнвестКапитал» от 10.08.2021 года" Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания «ЭнерджиИнвестКапитал», 7716580524	

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФНС РФ ПРИКАТОВСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ ФНС РФ г. КАЗАНЬ ул. Вятская, д. 18 Уполномоченный сотрудник Игуманова А.Р. Время 13:48 17.08.21		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВОМ ОБ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ	Инициалы, фамилия
	Сертификат: 801670325321121010000000000000 Идентификатор: Действителен с 23.03.2021 по 23.08.2022		

Лист 2 из 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
14.09.2021 г. № КУВН-002/2021-122445410			
Кадастровый номер:		16:50:050205-45	
1.	Практически (правообладатель):	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 16:50:050205-45-16:001/2017-2 17.01.2017 11:33:43
4.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1.	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		17.01.2017 11:36:01
	номер государственной регистрации:		16:50:050205-45-16:001/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", выдан 08.02.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФНС РФ ПРИКАТОВСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ ФНС РФ г. КАЗАНЬ ул. Вятская, д. 18 Уполномоченный сотрудник Игуманова А.Р. Время 13:48 17.08.21		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВОМ ОБ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ	Инициалы, фамилия
	Сертификат: 801670325321121010000000000000 Идентификатор: Действителен с 23.03.2021 по 23.08.2022		

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.09.2021г. № КУИИ-002/2021-122445410			
Кадастровый номер:		16:50:050205-45	
6	Зависимость в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решений 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	Присмотренная и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о прекращении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), прекращения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок на земельный участок сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

Выписка выдана из АИС ФВС ЕГРН
Продолжения выписки нет
г. Казань 19.09.2022

Уполномоченный сотрудник
Ватманов А.Р.
Время 13:41
19.09

ПРОМЫШЛЕННЫЕ ДОЛЖНОСТИ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СМ. ДИНАМО-СЕРТИФИКАТ № 31	инициалы, фамилия
---	-------------------

Сторона: 001707220-М.П. 16:50:050205/050205
Выдана: Регистратор
Действительна с 21.09.2021 по 21.09.2022


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. № КУИИ-002/2021-122445410			
Кадастровый номер:		16:50:050205-45	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Условные обозначения			
ПРОМЫШЛЕННЫЕ ДОЛЖНОСТИ			
		инициалы, фамилия	

Уполномоченный сотрудник
Ватманов А.Р.
Время 13:41
19.09

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СМ. ДИНАМО-СЕРТИФИКАТ № 31

Сторона: 001707220-М.П. 16:50:050205/050205
Выдана: Регистратор
Действительна с 21.09.2021 по 21.09.2022




Республика Татарстан
 Федеральное государственное учреждение "БТИ"
 Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации
 Татарстан

ИТУВ БТИ
 (информационно-учетная служба государственной регистрации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
 Универсальный магазин «Эдельвейс», незавершенный строительством

(информация об объекте учета)

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан		
Район	Республика Татарстан		
Муниципальное образование	тип муниципального образования	Городской округ	Городской округ город Казань
Населенный пункт	тип населенного пункта	город	город
Улица (пер., пер. шоссе, бульвар и т.д.)	наименование	улица	улица Маршала Салимханова
Номер дома	номер дома	16	16
Номер корпуса	номер корпуса		
Номер строения	номер строения	Б	Б
Датум	дата		
Иные местонахождения			
Инвентарный номер	4914		
Категория земель земельного участка	А	Б	В
			Д
			Е
			Ж



Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

Паспорт сформирован по состоянию на: в/изм. В/изм. 2022 г.
 (указывается для объектов объектов учета)

М.П. Министр Р.Т. Министр Р.Т.
 (подпись И.И.)

IX. Табличное описание признаков и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Финансовый объем		Финансовый объем		Финансовый объем	
	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Итого	100	100	100	100	100	100
Итого	100	100	100	100	100	100

X. Исчисление неустойчивой и действительной стоимости здания и его частей

Исчисление неустойчивой и действительной стоимости здания и его частей	Исчисление неустойчивой стоимости		Исчисление действительной стоимости		Итого
	100 %	100 %	100 %	100 %	
Итого	100	100	100	100	100

XI. Исчисление неустойчивой и действительной стоимости здания и его частей

Исчисление неустойчивой и действительной стоимости здания и его частей	Исчисление неустойчивой стоимости		Исчисление действительной стоимости		Итого
	100 %	100 %	100 %	100 %	
Итого	100	100	100	100	100

XII. Текущие основные средства в инструмах

Наименование инструмента вместе с принадлежностями	Полный год		Финансовый год		Финансовый год		Финансовый год	Итого
	100	Х	100	Х	100	Х		
Планирование инструментов железнодорожного хозяйства								
Тренинги по работе с документами								
Учебные пособия по работе с документами								
Тренинги по работе с документами								
Учебные пособия по работе с документами								
Учебные пособия по работе с документами								
Учебные пособия по работе с документами								
Учебные пособия по работе с документами								
Учебные пособия по работе с документами								
Итого	100	Х	100	Х	100	Х	100	Х

XIII. Исчисленные стоимости служебных инструментов

Наименование инструмента вместе с принадлежностями	Полный год		Финансовый год		Финансовый год		Финансовый год	Итого
	100	Х	100	Х	100	Х		
Планирование инструментов железнодорожного хозяйства								
Тренинги по работе с документами								
Учебные пособия по работе с документами								
Тренинги по работе с документами								
Учебные пособия по работе с документами								
Учебные пособия по работе с документами								
Учебные пособия по работе с документами								
Учебные пособия по работе с документами								
Учебные пособия по работе с документами								
Учебные пособия по работе с документами								
Итого	100	Х	100	Х	100	Х	100	Х

XIV. Исчисленные стоимости служебных инструментов

Наименование инструмента вместе с принадлежностями	Полный год		Финансовый год		Финансовый год		Финансовый год	Итого
	100	Х	100	Х	100	Х		
Планирование инструментов железнодорожного хозяйства								
Тренинги по работе с документами								
Учебные пособия по работе с документами								
Тренинги по работе с документами								
Учебные пособия по работе с документами								
Учебные пособия по работе с документами								
Учебные пособия по работе с документами								
Учебные пособия по работе с документами								
Учебные пособия по работе с документами								
Учебные пособия по работе с документами								
Итого	100	Х	100	Х	100	Х	100	Х

XV. Отражение и формирование (компоновки) на участке

Наименование отражений и сооружений	Материал, конструкция	Площадь		№ строения	№ этажа	Назначение по документам	Поправка на состояние по документам	Поправка на состояние на факте	Восстановительная стоимость в рубль	Текущая стоимость в рубль
		кв. м	кв. м							
Центр										

XVI. Общая стоимость (в руб.)

В годах календарного года	Основное строение		Служебные постройки		Спортивные сооружения	Итого
	восстановительная стоимость	действующая стоимость	восстановительная стоимость	действующая стоимость		
1991						

Балникова стоимость - " 200 г. руб.

Заместитель председателя ОМД
М.П. _____

Работу выполнил: _____ Ф.И.О. Сидлов Т.Н.

Работу проверил: _____ Ф.И.О. Акимовская А.И.

Работу утвердил: _____ Ф.И.О. Акимовская А.В.

М.П. _____ Ф.И.О. _____

08.02.2012г. 08.02.2012г. 08.02.2012г. 08.02.2012г.

XVII. Отметка в последующих обследованиях

Дата обследования	2010 г.	2010 г.	2010 г.
Место			
Примечание			
Результат			

Экспликация к поэтажному плану по нескольким зданиям (помещениям)

№ п/п	№ этажа	№ помещения	Назначение	Площадь, кв. м	Объем, куб. м	Экспликация	Примечания	Дата обследования	Статус
1									



Республика Татарстан
 Республикасы Татарстан Республикасы
 Республикасы Татарстан Республикасы
 Республикасы Татарстан Республикасы

РУП БТИ

(полное наименование государственной организации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание: **Огневый мнгижия по ул.Сибирский тракт**
 (индексная область учета)

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан		
Район			
Муниципальное образование	тип	городской округ	
	наименование	город Казань	
Населенный пункт	тип	город	
	наименование	Казань	
	тип	улица	
Улица (пр-т, пер., шоссе, бульвар и т.д.)	наименование	Сибирский тракт	
Номер дома	наименование	446	
	Номер корпуса		
Номер строения	наименование	А	
	Литера		
Виды местоположения			
Идентификационный номер	17664		
Классификационный номер земельного участка	А	Б	В
	Г	Д	Е

Паспорт оформлен на основании от «29» декабря 2013г.
 (Указывается дата образования объекта учета)

Руководитель производственной группы
 М.П. Мухометов Е. В.
 (подпись И.О.)



I. Сведения о принадлежности

Дом земли	Субъект права на управление	Другие пользователи земли	Длина участка (общий размер)	Площадь земельного участка (разделочная площадь)
	Субъект права на управление: муниципальное образование «Семейный с/поселок»			
	Для управления: муниципальное образование «Семейный с/поселок»			

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

№ инвентаризационной единицы	Площадь участка		Виды использования	
	земельная	строения	земельная	строения
	981,8			

III. Благоустройство здания (кв.м)

Вид	Объем		Вид	Вид	
	общий	используемый		общий	используемый
Канализация	от ТЭЦ	от ТЭЦ	Лифты	от ТЭЦ	от ТЭЦ
	от АТП	от АТП		от ТЭЦ	от ТЭЦ
	от АТП	от АТП		от ТЭЦ	от ТЭЦ
	от АТП	от АТП		от ТЭЦ	от ТЭЦ
Теплофикация	от ТЭЦ	от ТЭЦ	Вентиляция	от ТЭЦ	от ТЭЦ
	от ТЭЦ	от ТЭЦ		от ТЭЦ	от ТЭЦ
	от ТЭЦ	от ТЭЦ		от ТЭЦ	от ТЭЦ
	от ТЭЦ	от ТЭЦ		от ТЭЦ	от ТЭЦ
Электроснабжение	от ТЭЦ	от ТЭЦ	Средства связи	от ТЭЦ	от ТЭЦ
	от ТЭЦ	от ТЭЦ		от ТЭЦ	от ТЭЦ
	от ТЭЦ	от ТЭЦ		от ТЭЦ	от ТЭЦ
	от ТЭЦ	от ТЭЦ		от ТЭЦ	от ТЭЦ
Газоснабжение	от ТЭЦ	от ТЭЦ	Санитарно-технические работы	от ТЭЦ	от ТЭЦ
	от ТЭЦ	от ТЭЦ		от ТЭЦ	от ТЭЦ
	от ТЭЦ	от ТЭЦ		от ТЭЦ	от ТЭЦ
	от ТЭЦ	от ТЭЦ		от ТЭЦ	от ТЭЦ
Итого	от ТЭЦ	от ТЭЦ	Итого	от ТЭЦ	от ТЭЦ
	от ТЭЦ	от ТЭЦ		от ТЭЦ	от ТЭЦ
	от ТЭЦ	от ТЭЦ		от ТЭЦ	от ТЭЦ
	от ТЭЦ	от ТЭЦ		от ТЭЦ	от ТЭЦ

IV. Общие сведения

Назначение:	нежилое
Использование:	по назначению
Количество мест (этажность):	и) б) в) г)

V. Особые отметки

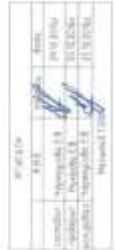
Аресты и запрещения:	на 01.01.2008г. на зарегистрированы
Имя лица, владеющего имуществом:	Самозащита о. ГРЭС от 19.10.2015г.
Имя лица, владеющего земельной документацией:	нынешняя
Разрешение на строительство:	№16-ИП/16/01/000-2/78-2013 дата 15.09.2015г.
Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода):	№16-ИП/16/01/000-155-2016 дата 30.09.2016г.
Примечание:	Общая площадь здания (СНиП 31-05-2009) - 882,8 кв.м

VI. Равие присвоенные (справочно)

Адрес:	
Индексный номер:	
Кадастровый номер:	
Дата:	

VII. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Датум по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по каждому объему	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
I	I				
A	Остаток здания по ул.Сибирской тракт	площадь выделен в системе графопроектиров	901,4	5,10	4597



VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение входов

Дата	А	Год постройки	2016		Вид входной группы	Техническое описание (основ, портал, тип и т.д.)	Площадь в кв. м	Итого в кв. м		Техническое описание входов	Сборник №			
			1	2				3	4					
Группа входных групп	А	1	1	1	1	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Площадь в кв. м	Итого в кв. м	Техническое описание входов	Сборник №				
											1	2	3	4
											2	3	4	5
											3	4	5	6
											4	5	6	7
											5	6	7	8
											6	7	8	9
											7	8	9	10
											8	9	10	11
											9	10	11	12
Итого 100 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0														

Процент входов, расположенный в ИИ по факсим. 0 %

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	ИИ		ИИ		ИИ		ИИ		Итого
	ИИ	ИИ	ИИ	ИИ	ИИ	ИИ	ИИ		
Фундамент									
Стены и перегородки									
Перегородки									
Крыша									
Полы									
Прокаты									
Объемные работы									
Защитно-оштукатурочные работы									
Другие работы									
Итого	100				100				200
Факсимильный ящик									

X. Имениennie восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

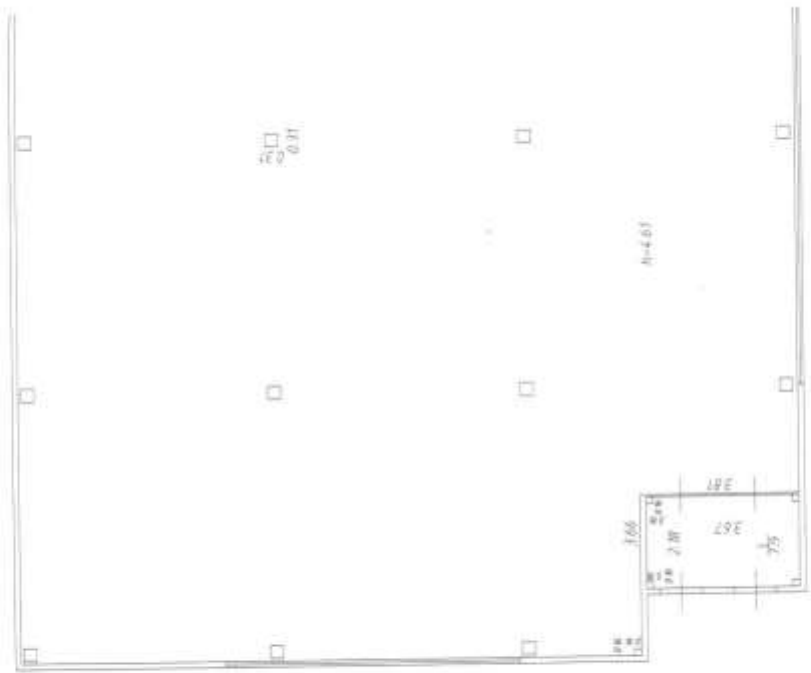
Виды работ по плану	Примечание к плану и его части	Площадь в стоимости (процентом)										Итого		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
Итого по плану														
Остаточный миллион по ул. Сибирский тракт														

Отчет №ПИФ-001-07/2022
 об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

расположенного в городе (поселке) Казани
 по ул. (пер.) Сибирский тракт
 дом № 44Б корп. _____

Иное местоположение: _____

1	2	3	4	5	6	7	Поверхность по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. принадлежащая под помещением																		19	20	21	22	23	24	25	26				
							предназначен не		общедомовые		канализационные		предназначен для коммунальных нужд		для бытового назначения		для бытового назначения		технические		предназначен для бытового обслуживания		для бытового назначения													
к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.	к.к.			
A	1	34	кабинет директора			4,3																														
		15	касса			2,8																														
		16	тепловой узел			11,2																														
		17	склад			5,4																														
		18	тамбур			4,1																														
		19	интерактивная			15,4																														
		20	загрузочная			23,0																														
		21	морозильная камера			8,9																														
		22	морозильная камера			9,2																														
		23	среднетемпературная камера			9,2																														
		24	среднетемпературная камера			7,5																														
		25	электронитовая			6,2																														
		26	коридор			57,1																														
			всего по зданию			856,9																														



Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



**Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**


XV. Отражения и сооружения (завождения) на учете

Дата	Наименование отраженных сооружений	Материал, конструкция	Прочность		№ объекта	№ объекта	№ объекта	№ объекта	№ объекта	№ объекта	№ объекта	№ объекта	№ объекта	№ объекта	№ объекта	№ объекта
			классификация	классификация												

XVI. Общая стоимость (в руб.)

В каком году сооружены	Основные строения		Сараиные постройки		Сооружения		Итого	
	возведенная	действующая	возведенная	действующая	возведенная	действующая	возведенная	действующая
1991								

Выявленная стоимость: - руб.

Руководитель:  М.П. Михеева Е.В. 25.10.2016г. Финанс
 Работу проверил: Михеева Е.В. 25.10.2016г. И.О.
 Работу выполнил: Чернушова Е.В. 28.12.2015г. И.О.
 Работу составил: Чернушова Е.В. 25.10.2016г. И.О.

XVII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования							
Объем работ							
Примечания							
Подпись							



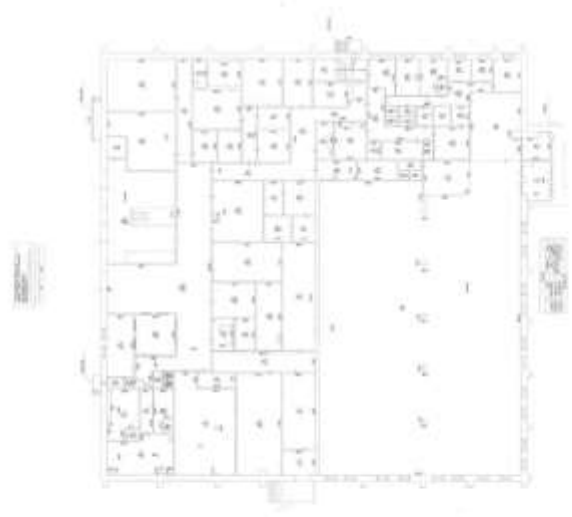
В этом документе прошито
и заверено печатью
И.С. Финартов
подпись И.С. Финартов 10.10.2016г.

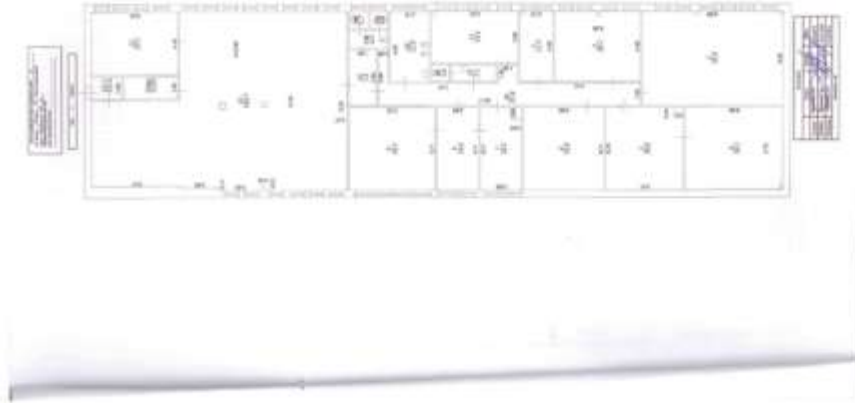
Отчет №ПДФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

В. Общие сведения	выдающим
Полное наименование	наименование
Общественное наименование	индекс

III. Сводная таблица
Сведения о предприятии, на который выдана справка
Полное наименование: ООО «ФАС «Эксперт»
Краткое наименование: ООО «ФАС «Эксперт»
Юридический адрес: г. Москва, ул. Большая Дмитровка, д. 13/14
Индекс: 125001
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 77-07-0034447
ОГРН/ОГРНИП: 104500344470001
Дата регистрации: 13.12.2011
Почтовый адрес: г. Москва, ул. Большая Дмитровка, д. 13/14
Сайт: www.fas-expert.ru
Телефон: +7 (495) 924-0940
Факс: +7 (495) 924-0940
Электронная почта: info@fas-expert.ru
Дата составления отчета: 15.07.2022
Исполнитель: ООО «ФАС «Эксперт»
Подпись: _____
Место для печати отчета:
Итого: _____

IV. Рубрицированные показатели	
Рубрицированный показатель	Значение
Итого	_____
Из них: _____	_____
_____	_____
_____	_____





Экспликация к поэтажному плану по нежилым этажам (комнатам)

№	Наименование помещений	Классификация помещений	Площадь помещений, кв. м	Состав помещений								Итого
				№	Наименование	Площадь, кв. м	№	Наименование	Площадь, кв. м	№	Наименование		Площадь, кв. м
1	Офис	01	100	1	Офис	50	2	Офис	50	100		
2	Склад	02	200	1	Склад	100	2	Склад	100	200		
3	Тех. этаж	03	50	1	Тех. этаж	50				50		
4	Лифт	04	10	1	Лифт	10				10		
5	Прочие	05	50	1	Прочие	50				50		
Итого по этажам:								100				

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

VII. Групповые компании Исходная стоимость: 1000 Добавлено: 0

Исходная стоимость: 1000

Полное наименование	Сокращенное наименование	Юридический адрес	Дата вступления в силу	Дата окончания срока действия	Степень участия	Степень контроля	Степень влияния
1. ООО «ИПЭ»	ИПЭ	г. Москва, ул. ...	...	...	...	...	...
2. ООО «ИПЭ-С»	ИПЭ-С	г. Москва, ул. ...	...	...	...	...	...
3. ООО «ИПЭ-С/С»	ИПЭ-С/С	г. Москва, ул. ...	...	...	...	...	...
4. ООО «ИПЭ-С/С/С»	ИПЭ-С/С/С	г. Москва, ул. ...	...	...	...	...	...
5. ООО «ИПЭ-С/С/С/С»	ИПЭ-С/С/С/С	г. Москва, ул. ...	...	...	...	...	...
6. ООО «ИПЭ-С/С/С/С/С»	ИПЭ-С/С/С/С/С	г. Москва, ул. ...	...	...	...	...	...
7. ООО «ИПЭ-С/С/С/С/С/С»	ИПЭ-С/С/С/С/С/С	г. Москва, ул. ...	...	...	...	...	...
8. ООО «ИПЭ-С/С/С/С/С/С/С»	ИПЭ-С/С/С/С/С/С/С	г. Москва, ул. ...	...	...	...	...	...
9. ООО «ИПЭ-С/С/С/С/С/С/С/С»	ИПЭ-С/С/С/С/С/С/С/С	г. Москва, ул. ...	...	...	...	...	...
10. ООО «ИПЭ-С/С/С/С/С/С/С/С/С»	ИПЭ-С/С/С/С/С/С/С/С/С	г. Москва, ул. ...	...	...	...	...	...
11. ООО «ИПЭ-С/С/С/С/С/С/С/С/С/С»	ИПЭ-С/С/С/С/С/С/С/С/С/С	г. Москва, ул. ...	...	...	...	...	...
12. ООО «ИПЭ-С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С»	ИПЭ-С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С	г. Москва, ул. ...	...	...	...	...	...
13. ООО «ИПЭ-С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С»	ИПЭ-С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С	г. Москва, ул. ...	...	...	...	...	...
14. ООО «ИПЭ-С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С»	ИПЭ-С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С	г. Москва, ул. ...	...	...	...	...	...
15. ООО «ИПЭ-С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С»	ИПЭ-С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С	г. Москва, ул. ...	...	...	...	...	...
16. ООО «ИПЭ-С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С»	ИПЭ-С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С	г. Москва, ул. ...	...	...	...	...	...
17. ООО «ИПЭ-С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С»	ИПЭ-С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С	г. Москва, ул. ...	...	...	...	...	...
18. ООО «ИПЭ-С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С»	ИПЭ-С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С	г. Москва, ул. ...	...	...	...	...	...
19. ООО «ИПЭ-С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С»	ИПЭ-С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С	г. Москва, ул. ...	...	...	...	...	...
20. ООО «ИПЭ-С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С»	ИПЭ-С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С/С	г. Москва, ул. ...	...	...	...	...	...


VIII. Сопутствующие документы Исходная стоимость: 0 Добавлено: 0


Исходная стоимость: 0


Сопутствующие документы:

- 1. Договор купли-продажи от 01.07.2022 г.
- 2. Акт приема-передачи от 01.07.2022 г.
- 3. ...

Итого: Исходная стоимость: 1000, Добавлено: 0, Итого: 1000

Подпись:  Итого: 1000

Подпись:  Итого: 1000

Подпись:  Итого: 1000

Выводы

Исходная стоимость: 1000

№	Наименование	Исходная стоимость	Добавлено	Итого
1	Исходная стоимость	1000	0	1000
2	Добавлено	0	0	0
3	Итого	1000	0	1000

II. Справедливая стоимость имущества			
№ п/п	Наименование имущества	Справедливая стоимость (руб.)	Единица измерения
1	Итого по разделу II	0	руб.

III. Оценка имущества			
№ п/п	Наименование имущества	Справедливая стоимость (руб.)	Единица измерения
1	Итого по разделу III	0	руб.

IV. Расчет справедливой (рыночной) стоимости имущества			
№ п/п	Наименование имущества	Справедливая стоимость (руб.)	Единица измерения
1	Итого по разделу IV	0	руб.

№ п/п	Код	Наименование объекта	Инв. №	Площадь		Объем	Высота	Уч. доля	Классификация	Оценочная стоимость	Справедливая стоимость	Степень износа	Среднегодовая стоимость	Учетная стоимость	Рыночная стоимость	Относительная погрешность	Уточнение	Итого
				м ²	кв. м													
1	01	Земельный участок	70:08/006/2023/006/002/001/003/001/001	1200	0	0	0	100%	100	100	100	100	100	100	100	0		100
2	02	Объект недвижимости	50:01/001/2023/001/001/001/001/001/001	500	150	200	3	100%	200	200	200	200	200	200	200	0		200
3	03	Объект недвижимости	50:01/001/2023/001/001/001/001/001/001	500	150	200	3	100%	200	200	200	200	200	200	200	0		200
4	04	Объект недвижимости	50:01/001/2023/001/001/001/001/001/001	500	150	200	3	100%	200	200	200	200	200	200	200	0		200
5	05	Объект недвижимости	50:01/001/2023/001/001/001/001/001/001	500	150	200	3	100%	200	200	200	200	200	200	200	0		200
6	06	Объект недвижимости	50:01/001/2023/001/001/001/001/001/001	500	150	200	3	100%	200	200	200	200	200	200	200	0		200
7	07	Объект недвижимости	50:01/001/2023/001/001/001/001/001/001	500	150	200	3	100%	200	200	200	200	200	200	200	0		200
8	08	Объект недвижимости	50:01/001/2023/001/001/001/001/001/001	500	150	200	3	100%	200	200	200	200	200	200	200	0		200
9	09	Объект недвижимости	50:01/001/2023/001/001/001/001/001/001	500	150	200	3	100%	200	200	200	200	200	200	200	0		200
10	10	Объект недвижимости	50:01/001/2023/001/001/001/001/001/001	500	150	200	3	100%	200	200	200	200	200	200	200	0		200
11	11	Объект недвижимости	50:01/001/2023/001/001/001/001/001/001	500	150	200	3	100%	200	200	200	200	200	200	200	0		200
12	12	Объект недвижимости	50:01/001/2023/001/001/001/001/001/001	500	150	200	3	100%	200	200	200	200	200	200	200	0		200
13	13	Объект недвижимости	50:01/001/2023/001/001/001/001/001/001	500	150	200	3	100%	200	200	200	200	200	200	200	0		200
14	14	Объект недвижимости	50:01/001/2023/001/001/001/001/001/001	500	150	200	3	100%	200	200	200	200	200	200	200	0		200
15	15	Объект недвижимости	50:01/001/2023/001/001/001/001/001/001	500	150	200	3	100%	200	200	200	200	200	200	200	0		200
16	16	Объект недвижимости	50:01/001/2023/001/001/001/001/001/001	500	150	200	3	100%	200	200	200	200	200	200	200	0		200
17	17	Объект недвижимости	50:01/001/2023/001/001/001/001/001/001	500	150	200	3	100%	200	200	200	200	200	200	200	0		200
18	18	Объект недвижимости	50:01/001/2023/001/001/001/001/001/001	500	150	200	3	100%	200	200	200	200	200	200	200	0		200
19	19	Объект недвижимости	50:01/001/2023/001/001/001/001/001/001	500	150	200	3	100%	200	200	200	200	200	200	200	0		200
20	20	Объект недвижимости	50:01/001/2023/001/001/001/001/001/001	500	150	200	3	100%	200	200	200	200	200	200	200	0		200
21	21	Объект недвижимости	50:01/001/2023/001/001/001/001/001/001	500	150	200	3	100%	200	200	200	200	200	200	200	0		200
22	22	Объект недвижимости	50:01/001/2023/001/001/001/001/001/001	500	150	200	3	100%	200	200	200	200	200	200	200	0		200
23	23	Объект недвижимости	50:01/001/2023/001/001/001/001/001/001	500	150	200	3	100%	200	200	200	200	200	200	200	0		200
24	24	Объект недвижимости	50:01/001/2023/001/001/001/001/001/001	500	150	200	3	100%	200	200	200	200	200	200	200	0		200
25	25	Объект недвижимости	50:01/001/2023/001/001/001/001/001/001	500	150	200	3	100%	200	200	200	200	200	200	200	0		200
26	26	Объект недвижимости	50:01/001/2023/001/001/001/001/001/001	500	150	200	3	100%	200	200	200	200	200	200	200	0		200
27	27	Объект недвижимости	50:01/001/2023/001/001/001/001/001/001	500	150	200	3	100%	200	200	200	200	200	200	200	0		200
28	28	Объект недвижимости	50:01/001/2023/001/001/001/001/001/001	500	150	200	3	100%	200	200	200	200	200	200	200	0		200
29	29	Объект недвижимости	50:01/001/2023/001/001/001/001/001/001	500	150	200	3	100%	200	200	200	200	200	200	200	0		200
30	30	Объект недвижимости	50:01/001/2023/001/001/001/001/001/001	500	150	200	3	100%	200	200	200	200	200	200	200	0		200





Республика Беларусь

Институт публичной финансовой и налоговой экспертизы

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖЕЛЫГО ПОМЕЩЕНИЯ
 нежилого помещения №0016

инвентарный номер помещения

Объект оценки/наименование	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ: КОМ. ПОМЕЩЕНИЕ	
Адрес	г. Минск, пр. Дзержинского, д. 4, стр. 1, пом. 120	
Числовая/буквенная структура	120	КОМ. ПОМЕЩЕНИЕ
Содержание/вид	Офисное помещение	
Информация о кадастровом номере	20/010/00101/2017/003/001/010	
Информация о кадастровой стоимости	11 200 000,00 руб.	
Информация о балансовой стоимости	11 200 000,00 руб.	
Информация о стоимости	11 200 000,00 руб.	
Дата отчета	07.2022	
Масштаб застройки	1:1000	
Масштаб плана	1:1000	
Масштаб эскиза	1:1000	
Масштаб фотоснимка	1:1000	
Масштаб аэрофото	1:1000	
Масштаб ландшафта	1:1000	
Масштаб рельефа	1:1000	
Масштаб гидрографии	1:1000	
Масштаб растительности	1:1000	
Масштаб почв	1:1000	
Масштаб геологии	1:1000	
Масштаб гидрогеологии	1:1000	
Масштаб метеорологии	1:1000	
Масштаб сейсмологии	1:1000	
Масштаб радиационной обстановки	1:1000	
Масштаб охраны окружающей среды	1:1000	
Масштаб безопасности	1:1000	
Масштаб охраны труда	1:1000	
Масштаб охраны здоровья	1:1000	
Масштаб охраны имущества	1:1000	
Масштаб охраны информации	1:1000	
Масштаб охраны окружающей среды	1:1000	
Масштаб охраны здоровья	1:1000	
Масштаб охраны имущества	1:1000	
Масштаб охраны информации	1:1000	

Выполнен государственным аккредитованным специалистом



Помощник главного бухгалтера ИПЭТ
 Жукотина Г.И.



ИПЭТ
 Наименование ИПЭТ
 Адрес ИПЭТ
 Контактная информация ИПЭТ

Республика Татарстан

ООО «Республиканское объединение кадастровых инженеров «Премьер»
(инициативное объединение)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
 Нежилое помещение № 1001

техническое описание нежилого помещения

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан
Район	
Муниципальное образование	городской округ город Казань
Населенный пункт	город Казань
Улица (пр-т, пер., шоссе, бульвар и т.д.)	улица Улунга
Этаж	Рураса 1 этреки
Этаж дома	10Б
Этаж корпуса	
Этаж строения	А
Этаж	
Номер помещения	1001
Власть собственности	

Паспорт составлен по состоянию на 14 октября 2015 г.
(Указана дата обследования объекта учета)



Соловьев И.О.
 Руководитель

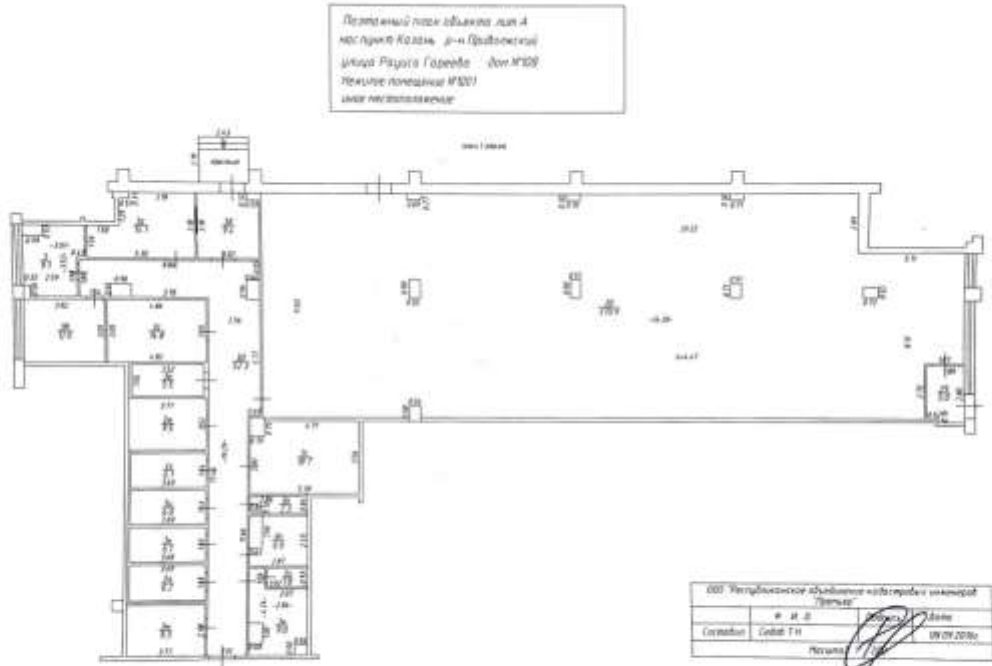


Отчет №ПДФ-001-07/2022
 об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям)

расположенного в городе (поселке) г.о.о. Колона,
 по ул. (пр.) Рауля Гареева, дом № 108, этаж 1,
 Назначение помещений № 1081
 Иные местоположения _____


№	Код	Объем	Назначение	Поэтажи № этажности (этаж) и кв. м, в т.ч. с использованием подвалов																	Итого	Суммарная стоимость помещений в нежилом здании	Площадь													
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17				18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28		
A	1	1001	3	Кабинет директора		9,1													9,1															4,47		
			3a	Специальная		14,1													14,1																	
			3б	Гарейка		9,4													9,4																	
			3в	Склад		13,0													13,0																	
			3г	Ванная		14,8													14,8																	
			3д	Коридор		50,3													50,3																	
			3е	Лифт		9,5													9,5																	
			3ж	Склады вентили		9,5													9,5																	
			3з	Копировальный аппарат		9,1													9,1																	
			3и	Копировальный аппарат		9,5													9,5																	
			3к	Копировальный аппарат		9,1													9,1																	
			3л	Копировальный аппарат		9,2													9,2																	
			3м	Эксплуатационный		9,3													9,3																	
			3н	Гидрофоб		9,0													9,0																	
			3о	Душевая		1,8													1,8																	
			3п	Гидрофоб		6,0													6,0																	
			3р	Санузел		2,3													2,3																	
			3с	Склад		18,7													18,7																	
			3т	Тайпур		9,5													9,5																	
			3у	Торговый зал		210,8													210,8																	
				Итого														437,8	146,3																	



VII. Техническое описание Нежилое помещение № 1011
наименование нежилого помещения

Год последней записи 2015 Этажность 10

Наименование конструктивного элемента	Материал, конструкция или система, способ и процесс
1. Наружные стены (материал)	керамический кирпич, теплоизоляционная панельная система «НЕОТАН»
2. Перегородки (материал)	газобетонные
3. Перекрытия (материал)	ж/б плиты
4. Полы: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной г) в других помещениях	бетонные, плитка
5. Прочие половые покрытия	
6. Прочие напольные покрытия	
7. Отделка стен: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной г) в других помещениях	штукатурка, шпательная, водоэмульсионная покраска, плитка
8. Отделка потолка: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной г) в других помещениях	
9. Вид отделки	центральное
10. Напольное покрытие: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной г) в других помещениях	центральное
11. Сантехническое оборудование (тип промаки)	центральное
12. Канализация	центральное
13. Горячего водоснабжения	центральное
14. Холодного водоснабжения	Другое
15. Канализация	
16. Вид отопления	
17. Вид топлива	
18. Вид вентиляции	
19. Вид кондиционирования	
20. Вид лифта	
21. Вид мусоропровода	
22. Вид электропроводки	
23. Вид телевидения	
24. Вид связи	

М.П.  Савина Т.И. Савина Т.И.
Имя Фамилия

Работу выполнил: Савина Т.И. Ф.И.О. 08.09.2016г. 08.09.2016г.
Работу выполнил: Савина Т.И. Ф.И.О. 08.09.2016г. 08.09.2016г.


Савина Т.И. Савина Т.И.
Имя Фамилия
08.09.2016г. 08.09.2016г.
Дата



Республика Татарстан

Республиканское государственное учреждение "Бюро технической инвентаризации" Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

ФУИ БТИ

Информация об объекте недвижимости

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИВОГО ПОМЕЩЕНИЯ №1372

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан
Район	Инский
Муниципальное образование	Кочумберский сельсовет с/пос. Кочумберы
Вид жилого помещения	квартира
Улица (пр.-, пер. шоссе, б-р, площадь и т.д.)	б-р. Сулеймана Бикчентаева
Площадь общая	0
Площадь полезная	0
Площадь нежилая	0
Этаж	А
Этажность	3/3
Виды назначения	жилая
Инвентарный номер	008-2/033/1

1. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

№ п/п	Субъект права для формирования референта для оценки, подлежащий оценке (полное наименование)	Вид права (аренда, ипотека, залог и т.д.)	Дата возникновения права	Ф.И.О. лица, обладающего правом	Полное наименование субъекта права
1					

Получено сведения из Единого государственного реестра недвижимости

«08» марта 2013 г.



Сотрудник И.В. Фролова И.О.

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям) № 1372

расположенными в корпусе (здании) _____

на ул. (пер.) _____

Исторический район _____

№ документа _____

Код	Наименование помещения	Классификация	Площадь помещений	Объем помещений	Количество помещений		Всего помещений	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого		
					Поэтажное	Напольное																			
А	1372	1	коридор	43,3	43,3	1	1																		
	2	2	коридор	44,7	44,7	1	1																		
	3	3	коридор	11,7	11,7	1	1																		
	4	4	кухня	3,3	3,3	1	1																		
	5	5	коридор	1,7	1,7	1	1																		
	6	6	кухня	20,3	20,3	1	1																		
	7	7	коридор	53,7	53,7	1	1																		
	8	8	коридор	10,7	10,7	1	1																		
	9	9	коридор	9,3	9,3	1	1																		
	10	10	жилая комната	23,3	23,3	1	1																		
	11	11	кухня	3,3	3,3	1	1																		
	12	12	кухня	3,3	3,3	1	1																		
	13	13	кухня	4,3	4,3	1	1																		
	14	14	кухня	2,8	2,8	1	1																		
	15	15	коридор	3,3	3,3	1	1																		
	16	16	кухня	7,3	7,3	1	1																		
	17	17	кухня	3,3	3,3	1	1																		
	18	18	кухня	2,7	2,7	1	1																		
	19	19	коридор	43,7	43,7	1	1																		
	20	20	кухня	38,3	38,3	1	1																		
	21	21	коридор	15,3	15,3	1	1																		
	22	22	кухня	11,3	11,3	1	1																		
	23	23	кухня	7,3	7,3	1	1																		
	24	24	коридор	5,3	5,3	1	1																		
	25	25	коридор	3,3	3,3	1	1																		
	26	26	коридор	3,3	3,3	1	1																		
	27	27	коридор	3,3	3,3	1	1																		
	28	28	кухня	20,3	20,3	1	1																		
	29	29	коридор	10,3	10,3	1	1																		
	30	30	коридор	11,3	11,3	1	1																		
	31	31	коридор	11,3	11,3	1	1																		
	32	32	кухня	11,3	11,3	1	1																		
	33	33	Итого по корпусу (зданию)	497,3	497,3	33	33																		

К сведениям владельца объекта недвижимости

1. О всех случаях изменения технических или естественных характеристик объекта недвижимости (перепланировка, реконструкция, пересоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня инженерного благоустройства или иного) владелец обязан сообщить в бюро технической инвентаризации по месту нахождения объекта недвижимости, для внесения указанных изменений в техническую документацию.
- В целях учета происходящих изменений объектов недвижимости, техническая инвентаризация проводится не реже одного раза в пять лет (последнее проведение РФ от 04.12.199 г. № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов государственной собственности»).
2. Суммарная постройка (какой дом, другое строение или сооружение) подлежит списку сооружений в лице либо за его счет (от 222 Гражданского кодекса Российской Федерации), кроме того, не является штраф в размере, установленном законодательством Российской Федерации, по СНиП 31-01-2003
- Общая площадь квартир определяется как сумма площадей во помещений, встроенных шкафов в таких помещениях лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подпортиковых со следующими пометками коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовых - 1,0.
- Общая площадь квартир по жилому зданию определяется как сумма общей площади квартир, по ЖК РФ ст.15.п.5.
- Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Казань, ул. Амурская, д. 21, лит. А, №(843) 522-02-40, e-mail: М.А.Сидорова@niks.ru, М.А.Сидорова@niks.ru.

Республиканские государственные унитарные предприятия «Бюро технической инвентаризации» Министерства строительства архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан (далее БТИ) занимается технической инвентаризацией и аккредитацией административного фонда, объектами содержания, ремонта, строительства и реконструкции объектов и помещений независимо от формы собственности.

- г. Казань, ул. Амурская, д. 21, тел. 522-00-11;
- г. Кз. Цеткин, д. 8/27, тел. 557-54-00, 557-54-03, 557-54-04, 557-54-05, 557-54-06.
- Юридический адрес (Фондизация по жилым объектам):
 - г. Кз. К.а. Цеткин, д. 8/27, тел. 557-54-07, 557-54-25
 - г. Кз. Волжская, д.6, тел. 537-20-40, 537-20-36
- г. Ижевск, ул. Советская, д.2, тел.563,37-09
- г. Ижевск, ул. Советская, д.17, в. Южный, ул. Ижлага, д.218, ул. Авиационная, д.74

Полный текст ПУН БТИ находится Вам в личном кабинете

- информацию отчета о рыночной стоимости нежилой недвижимости, квартир, индивидуальных жилых домов, гаражей, садово-дачных строений, земельных участков, ливнев, автотранспорта и прочих б/у. Адрес: г. Казань, ул. Амурская, д. 21, контактный: 8-(843) 522-02-41.
- информацию о зарегистрированных и нежеланных лицах:
 - получение выписки по земельным участкам и кадастровому (ФГИС) «ФГИС Истребство по Республике Татарстан» (единообразная форма выписки земельного участка);
 - заказ выписки выписки из Единого государственного реестра недвижимости;
 - получение сведений об отсутствии, либо наличии строений на земельном участке;
 - информацию по оформлению права на земельный участок.Адрес: г. Казань, ул. Амурская, д. 21, контактный: 8-(843) 522-00-01, 599-65-54.
- проектирование индивидуальных жилых домов, пристройки, гаражных зданий, изготовление проектов перегородочных квартир, нежилых помещений, работы по подготовке проектной документации (индивидуального жилого строительства, данные домов, земельных участков) и офисов, работы по подготовке проектов наружных сетей газоснабжения и их сооружений. Адрес: г. Казань, ул. Серова, д. 35, контактный: 8-(843) 599-67-02.
- осуществление и управление проектами перепланировки с дальнейшим до регистрационной службы; оформление в собственности земельных участков, домов, гаражей и других объектов недвижимости; подготовка технической документации для регистрации права; оформление приватизации; аренда любых помещений в жилых и нежилых в жилых; предоставление проектов застройки в суд; аренда квартир, домов, земельных участков и офисов. Адрес: г. Казань, ул. Амурская, д. 21, контактный: 8-(843) 522-02-07, 522-02-11, 253-82-06.
- назначение ликвидационной с целью установления ликвидности на рыночной стоимости между собственниками в соответствии с условиями, определенными судом; разработка проекта укрупненного раздела; исследование помещений жилых, административных, производственных и иных зданий; проведение кадастрового (планового) с целью определения стоимости их недвижимого имущества; исследование земельных участков с целью определения земельных границ и установления их соответствия фактическим границам. Адрес: г. Казань, ул. Амурская, д. 21, лит. А, Тел.: 8-(843) 522-02-07, 522-02-11.

БЫСТРО, КАЧЕСТВЕННО, НАДЕЖНО.

VII. Техническое описание _____ объект инвентаризации № 1323
инвентаризационный классификационный код

Площадь здания	1973	Действительность	9
Наименование инвентаризационного объекта	Описание помещения (наименование, материал, конструкция, назначение, площадь (проект))		
1. Назначение здания (помещения)	офисное		
2. Назначение (материал)	каменные		
3. Назначение (материал)	каменные		
4. Назначение (материал)	каменные		
5. Назначение (материал)	каменные		
6. Назначение (материал)	каменные		
7. Назначение (материал)	каменные		
8. Назначение (материал)	каменные		
9. Назначение (материал)	каменные		
10. Назначение (материал)	каменные		
11. Назначение (материал)	каменные		
12. Назначение (материал)	каменные		
13. Назначение (материал)	каменные		
14. Назначение (материал)	каменные		
15. Назначение (материал)	каменные		
16. Назначение (материал)	каменные		
17. Назначение (материал)	каменные		
18. Назначение (материал)	каменные		
19. Назначение (материал)	каменные		
20. Назначение (материал)	каменные		
21. Назначение (материал)	каменные		
22. Назначение (материал)	каменные		
23. Назначение (материал)	каменные		
24. Назначение (материал)	каменные		
25. Назначение (материал)	каменные		
26. Назначение (материал)	каменные		
27. Назначение (материал)	каменные		
28. Назначение (материал)	каменные		
29. Назначение (материал)	каменные		
30. Назначение (материал)	каменные		
31. Назначение (материал)	каменные		
32. Назначение (материал)	каменные		
33. Назначение (материал)	каменные		
34. Назначение (материал)	каменные		
35. Назначение (материал)	каменные		
36. Назначение (материал)	каменные		
37. Назначение (материал)	каменные		
38. Назначение (материал)	каменные		
39. Назначение (материал)	каменные		
40. Назначение (материал)	каменные		
41. Назначение (материал)	каменные		
42. Назначение (материал)	каменные		
43. Назначение (материал)	каменные		
44. Назначение (материал)	каменные		
45. Назначение (материал)	каменные		
46. Назначение (материал)	каменные		
47. Назначение (материал)	каменные		
48. Назначение (материал)	каменные		
49. Назначение (материал)	каменные		
50. Назначение (материал)	каменные		

VIII. Стоимость _____ объект инвентаризации № 1323
инвентаризационный классификационный код

Видовая стоимость _____
Добавочная инвентаризационная стоимость в рублях _____ 1991 г. _____ 422309 1976

Фактор износа: * 30 * _____ деление _____ 2013 г.
Материал инвентаризационной группы _____ Софринская И.В.
Фамилия

Работу проделал: _____ Софринская И.В.
И.И.О. _____ 30 декабря 2013 г.
Работу проверил: _____ Золотарев Г.Г.
И.И.О. _____ 30 декабря 2013 г.

Приложение №1

Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

№	№	Наименование здания и его частей	Формулы для вычисления площадей и объемов	Площадь (кв.м.)	Объем (куб.м.)	Объем (куб.м.)
1	101	здание Инвентаризационный классификационный код 1323	площадь помещений в здании	1122	340	1101
			площадь помещений в пристройке	46,7	5,00	1108

К сведению владельца объекта недвижимости

1. О всех случаях изменения технических или качественных характеристик объекта недвижимости (перепланировки, реконструкции, перестройки, осеждения, разрушения, изменения уровня инженерного благоустройства (например) владельцы обязаны сообщать в бюро технической инвентаризации по месту нахождения объекта недвижимости, для внесения указанных изменений в техническую документацию.

В целях учета происходящих изменений объектов недвижимости, техническая инвентаризация проводится не реже одного раза в пять лет (последовательные Приказы № 04.12.01 г. № 621 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов градостроительной деятельности»)

2. Сакральная постройка (железнодорожный вокзал, другое строение или сооружение) подлежит описи, обслуживанию ее лицом либо за его счет (ст.222 Гражданского кодекса Российской Федерации), кроме того, она является штраф в размере, установленном законодательством Российской Федерации

по СНиП 31-01-2003
Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, в том числе площади лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подступенок ступенями по этажам, помещений для хранения автомобилей, для автомобилей и террас - 0,3, для вышек и колодезных ступеней - 1,0.

Общая площадь квартиры по жилому зданию определяется как сумма общей площади квартир по ЖЗ РФ ст.14.1.б.

Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Бюро Уп. Амурская обл. № 21, тел.: 8-(843) 522-00-11; Факс: 8-(843) 522-02-40, e-mail: buro@buro21.amgbl.ru, info@buro21.amgbl.ru.

Республиканское государственное учреждение «Бюро технической инвентаризации» Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан (далее БТИ РТ) занимается технической инвентаризацией и паспортизацией жилищного фонда, объектов коммунального, жилищного строительства, промышленных объектов и помещений независимо от формы собственности.

г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, тел. 522-00-11;
г. Кз. Кл. Цетлин, д. 8/27, тел. 557-54-06, 557-54-03, 557-54-04, 557-54-05, 557-54-06,
Зона приема заявок (Фондизация по земельным участкам):
- ул. Кл. Цетлин, д. 8/27, тел. 557-54-07, 557-54-25
- ул. Волочаевская, д.6, тел. 537-20-40, 537-20-36
- пр. Ибрагимова, д.2, тел. 563-37-09
- в. Дербявкин, ул. Советская, д.17, и. Юзьянов, ул. Палади, д.21/8, ул. Амингаряева, д.74

Подпись лица, РГЗН БТИ, представляющего Федерацию УСОУСН:

- владение отчетом о рыночной стоимости объектов недвижимости, квартир, индивидуальных жилых домов, гаражей, садовых домов, земельных участков, шпал, автопаркингов и прочих бумаг. Адрес: г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, кон. тел.: 8-(843) 522-02-41.
- определение кадастровых номеров и земельных участков, государственных номеров границ земельного участка, восстановление границ на местности; размежевание, обременение земельных участков; подготовка справок об отсутствии, либо наличии строений на земельном участке; предоставление по оформлению прав на земельный участок. Адрес: г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, кон. тел.: 8-(843) 522-00-01, 599-65-54.
- проектирование индивидуальных жилых домов, пристроек, ванных комнат; изготовление проектов перепланировки квартир, жилых помещений, работы по одобрению проектов обустроенных систем газоснабжения (индивидуальные жилые строения), жилых домов, земельных участков; работы по одобрению проектов наружных сетей газоснабжения и их сооружений. Адрес: г. Казань, ул. Серова, д. 35, кон. тел.: 8-(843) 599-67-02.
- составление и утверждение проектов перепланировок с указанием до реконструктивной стадии; оформление в собственность земельных участков, домов, гаражей и других объектов недвижимости; подготовка технической документации для регистрации прав; оформление приватизации; перевод земель коммунальной и жилищной и жилищно-коммунальной собственности в суд; предоставление интересов заявителей в суде; продажа квартир, домов, земельных участков и офисов. Адрес: г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, кон. тел.: 8-(843) 522-02-07, 522-02-11, 553-80-96.
- исследование недвижимости с целью установления возможности от реализации раздела между субъектами в соответствии с условиями, определенными судом; разработка вариантов указанного раздела; исследование помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, помещений зданий (помещений) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта; исследование земельных участков с целью определения земельных границ и установления их соответствия фактическим границам. Адрес: г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, кон. тел.: 8-(843) 522-02-07, 522-02-11.

БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Отчет №ПИФ-001-07/2022
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

