

2023

# Отчет № ПИФ-001-06/2023 об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Дата оценки: 14 мая 2023 года

Дата составления отчета: 14 мая 2023 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»  
14.05.2023



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

Н.В. Гордеева

«14» мая 2023 года



## Основные факты и выводы о справедливой (рыночной) стоимости

### Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №06 от 20.04.2023 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 №06 от 20.04.2023 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, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	4860,8
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	358,2
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	995,3
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	117,5
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	90
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	1300
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	2212,8
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	553,3

*Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
9	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м. (Одна тысяча пятьсот тридцать целых семьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1. Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 (Девятьсот девяносто девять целых восемьдесят сотых) кв.м., 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 (Семьдесят четыре целых пятьдесят сотых) кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 м2 (Сто восемь целых десять сотых) кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 м2 (Двадцать целых шестьдесят сотых) кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 (Двести восемьдесят шесть целых семьдесят сотых) кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 (Шесть) кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 (Семнадцать целых двадцать сотых) кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175	1530,7
10	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
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300+/- 6,06 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Магистральная, участок 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080901:6	300
12	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
13	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
14	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
15	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
16	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
17	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
18	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 2023 г. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом настоящего Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

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

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

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	Не применялся	166 834 000	Не применялся

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
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	17 889 000	Не применялся	Не применялся
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	52 242 000	Не применялся	Не применялся
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	7 152 000	Не применялся	Не применялся
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	4 931 000	Не применялся	Не применялся
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	3 066 000	Не применялся	Не применялся
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	94 677 000	Не применялся	Не применялся
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 553,3 кв.м., этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1548	22 805 000	Не применялся	Не применялся
9	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м. (Одна тысяча пятьсот тридцать целых семьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1. Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 (Девятьсот девяносто девять целых восемьдесят сотых) кв.м., 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 (Семьдесят четыре целых пятьдесят сотых) кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 м2 (Сто восемь целых десять сотых) кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 м2 (Двадцать целых шестьдесят сотых) кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 (Двести восемьдесят шесть целых семьдесят сотых) кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 (Шесть) кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 (Семнадцать целых двадцать сотых) кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175	117 105 000	Не применялся	Не применялся
10	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	11 809 000	Не применялся

Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300+/- 6,06 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Магистральная, участок 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080901:6	2 326 000	10 003 000	Не применялся
12	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	53 920 000	Не применялся
13	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	41 415 000	Не применялся	Не применялся
14	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	17 629 000	Не применялся	Не применялся
15	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	7 903 000	Не применялся	Не применялся
16	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	61 803 000	Не применялся	Не применялся
17	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	746 000	Не применялся	Не применялся
18	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	47 178 000	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 2023 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. Марсея Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	166 834 000	33 366 800	200 200 800
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	17 889 000	3 577 800	21 466 800
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 995,3 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110107:4389	52 242 000	10 448 400	62 690 400
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	7 152 000	1 430 400	8 582 400
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 90 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1052	4 931 000	986 200	5 917 200
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	3 066 000	613 200	3 679 200
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	94 677 000	18 935 400	113 612 400
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 553,3 кв.м., этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1548	22 805 000	4 561 000	27 366 000

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
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)
9	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м. (Одна тысяча пятьсот тридцать целых семьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1. Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 (Девятьсот девяносто девять целых восемьдесят сотых) кв.м.; 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 (Семьдесят четыре целых пятьдесят сотых) кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 м2 (Сто восемь целых десять сотых) кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 м2 (Двадцать целых шестьдесят сотых) кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 (Двести восемьдесят шесть целых семьдесят сотых) кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 (Шесть) кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 (Семнадцать целых двадцать сотых) кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175	117 105 000	23 421 000	140 526 000
10	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	11 809 000	2 361 800	14 170 800
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300+/- 6,06 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Магистральная, участок 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080901:6	2 326 000	НДС не облагается	2 326 000
12	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	53 920 000	10 784 000	64 704 000
13	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	41 415 000	НДС не облагается	41 415 000
14	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	17 629 000	3 525 800	21 154 800
15	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	7 903 000	1 580 600	9 483 600
16	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	61 803 000	НДС не облагается	61 803 000
17	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	746 000	НДС не облагается	746 000

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
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)
18	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	47 178 000	9 435 600	56 613 600
<b>ИТОГО</b>		<b>731 430 000</b>	<b>125 028 000</b>	<b>856 458 000</b>

**731 430 000 рублей (без НДС)**

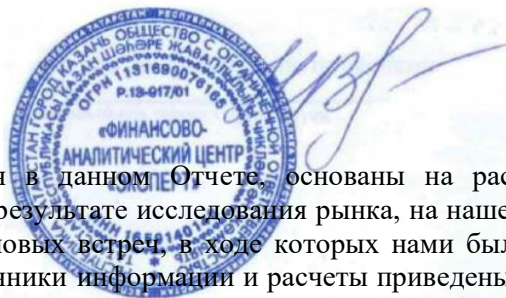
**(Семьсот тридцать один миллион четыреста тридцать тысяч) руб.**

**или**

**856 458 000 рублей (с НДС)**

**(Восемьсот пятьдесят шесть миллионов четыреста пятьдесят восемь тысяч) руб.**

Оценщик:



**Н. В. Гордеева**

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

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При проведении работы использованы Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» утвержденные приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».

### **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение



рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.

- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

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

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

## Оглавление

<b>1. Сведения об Отчете .....</b>	<b>12</b>
1.1. Задание на оценку .....	12
1.1.1. Объект оценки .....	12
1.1.2. Имущественные права на Объект оценки .....	13
1.1.3. Цель оценки .....	14
1.1.4. Задача оценки .....	14
1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения .....	14
1.1.6. Определяемый вид стоимости .....	14
1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки) .....	14
1.1.8. Срок проведения оценки .....	15
1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....	15
1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации .....	15
1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка .....	16
1.2. Реквизиты Исполнителя .....	17
1.3. Оценщики и специалисты .....	17
1.4. Реквизиты Заказчика .....	18
1.5. Основание проведения оценки .....	18
1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета .....	18
1.7. Форма Отчета .....	18
1.8. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки .....	19
1.9. Заключение специальных экспертиз .....	19
1.10. Термины и определения .....	19
<b>2. Сведения об Объекте оценки .....</b>	<b>24</b>
2.1. Характеристика Объекта оценки .....	24
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
<b>3. Анализ рынка Объекта оценки и его окружения .....</b>	<b>31</b>
3.1. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость .....	31
3.2. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе 2023 года .....	37
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	41
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены .....	42
3.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект .....	44
3.6. Анализ наиболее эффективного использования .....	45
<b>4. Процесс оценки .....</b>	<b>48</b>
4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки .....	48
4.2. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке .....	48
4.3. Доходный подход .....	48
4.4. Затратный подход .....	48
4.5. Сравнительный подход .....	49
4.6. Методология оценки и обоснование применимости методов к оценке .....	49
4.7. Метод сравнения продаж .....	50
4.8. Метод выделения .....	52
4.9. Метод распределения .....	53
4.10. Метод капитализации дохода .....	54
4.11. Метод остатка .....	55
4.12. Метод предполагаемого использования .....	56
4.13. Выводы .....	57

---

<b>5. Сравнительный подход .....</b>	<b>57</b>
5.1. Метод сравнения продаж.....	57
5.2. Выбор единицы сравнения .....	57
5.3. Расчет стоимости земельных участков .....	57
5.4. Подбор объектов аналогов для земельных участков, сопоставимых по характеристикам с объектом оценки .....	57
5.5. Введение корректировок к цене аналога .....	63
5.6. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилых помещений.....	72
5.7. Введение корректировок к цене аналога .....	80
5.8. Выводы по применению метода сравнения продаж.....	93
<b>6. Затратный подход.....</b>	<b>94</b>
6.1. Общие положения затратного подхода.....	94
6.2. Расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) объектов недвижимости (без учета земли) без учета износа.....	95
6.3. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) зданий без учета износа с использованием сборников.....	96
6.4. Расчет всех видов износа и устаревания .....	109
6.5. Выводы по применению затратного подхода .....	112
<b>7. Итоговое заключение .....</b>	<b>113</b>
7.1. Сертификат качества.....	113
7.2. Итоговое заключение о стоимости .....	114
<b>8. Приложения.....</b>	<b>117</b>
8.1. Документы Оценщика .....	117
8.2. Объявления СМИ.....	123
8.3. Документы на Объект оценки .....	151

## 1. Сведения об Отчете

### 1.1. Задание на оценку

#### 1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки являются объекты недвижимости, представленные ниже.

Краткая характеристика оцениваемого имущества.

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	4860,8
2	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
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	995,3
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	117,5
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	90
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	1300
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	2212,8
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	553,3
9	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м. (Одна тысяча пятьсот тридцать целых семьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1. Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 (Девятьсот девяносто девять целых восемьдесят сотых) кв.м.; 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 (Семьдесят четыре целых пятьдесят сотых) кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 м2 (Сто восемь целых десять сотых) кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 м2 (Двадцать целых шестьдесят сотых) кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 (Двести восемьдесят шесть целых семьдесят сотых) кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 (Шесть) кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 (Семнадцать целых двадцать сотых) кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175	1530,7
10	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
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300 +/- 6,06 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Магистральная, участок 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080901:6	300
12	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
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины оптовой торговли, площадь 4240 +/- 23 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Сибирский тракт, 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:45	4240

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
14	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
15	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
16	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
17	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
18	Нежилое помещение №5, площадь 496,3 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, г.Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, д.16, корп.1, пом. 1050, кадастровый номер: 16:50:060503:1309	496,3

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

### 1.1.2. Имущественные права на Объект оценки

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

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

Статья 22 ЗК РФ. Аренда земельных участков. Иностранцы граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом. Земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 настоящего Кодекса, могут быть предоставлены в аренду в соответствии с гражданским законодательством и настоящим Кодексом. Размер арендной платы определяется договором аренды. Объектом аренды могут быть земельные участки, относящиеся к любой категории земель, за исключением земель, названных в ст. 27 ЗК РФ (см. комментарий к этой статье). В соответствии с общими нормами ГК РФ (ст. 607), чтобы стать объектом аренды, земельный участок должен быть определен точно так же, когда земельный участок выступает в качестве недвижимого имущества в гражданско-правовых отношениях. В договоре аренды должны быть указаны местоположение 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.

<sup>1</sup> 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 2023 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 2023 по 14 мая 2023 года.

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

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

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

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

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

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

### **1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации.**

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

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

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

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

г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

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

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

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

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

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

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;



- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

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

## 1.2. Реквизиты Исполнителя

Таблица 3. Реквизиты Исполнителя

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

## 1.3. Оценщики и специалисты

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

Гордеева Надежда Васильевна

Сведения о получении профессиональных знаний:

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

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

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Гордеева Надежда Васильевна) № 4991R/776/500019/22, выданный организацией: АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 22.06.2022 по 21.06.2023. Страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов руб.).

Стаж работы в оценочной деятельности – 20 лет.

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

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

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

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

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

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

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

#### **1.4. Реквизиты Заказчика**

Реквизиты Заказчика.

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

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

офис 6

ИНН 7716580524

КПП 165501001

ОГРН 5077746957426

#### **1.5. Основание проведения оценки**

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №06 от 20.04.2023 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».

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

В системе нумерации оценщика настоящий Отчет имеет номер ПДФ-001-06/2023. Датой составления Отчета является 14 мая 2023 г.

#### **1.7. Форма Отчета**

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона РФ № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». При проведении работы использованы Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), Федеральный

стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» утвержденные приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г., Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 «ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ».

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

Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались.

### **1.9. Заключение специальных экспертиз**

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

### **1.10. Термины и определения**

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

#### **Общие термины и определения**

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

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

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

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

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

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

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

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки** (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для

конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты

замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

#### **Основная терминология, используемая в затратном подходе**

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

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

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

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

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

#### **Основная терминология, используемая в доходном подходе**

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

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

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

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

**Ставка (коэффициент) капитализации** — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

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

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

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

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

**Основная терминология, используемая в сравнительном подходе**

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

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

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

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

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

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

## 2. Сведения об Объекте оценки

### 2.1. Характеристика Объекта оценки

Объектом оценки являются объекты недвижимости, представленные ниже.

Краткая характеристика оцениваемого имущества.

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	4860,8
2	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
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	995,3
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	117,5
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	90
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	1300
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	2212,8
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	553,3
9	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м. (Одна тысяча пятьсот тридцать целых семьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1. Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 (Девятьсот девяносто девять целых восемьдесят сотых) кв.м.; 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 (Семьдесят четыре целых пятьдесят сотых) кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 м2 (Сто восемь целых десять сотых) кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 м2 (Двадцать целых шестьдесят сотых) кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 (Двести восемьдесят шесть целых семьдесят сотых) кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 (Шесть) кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 (Семнадцать целых двадцать сотых) кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175	1530,7
10	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
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300+/- 6,06 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Магистральная, участок 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080901:6	300
12	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
13	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
14	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	199,8



Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь
	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	
15	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
16	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
17	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
18	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

## 2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

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

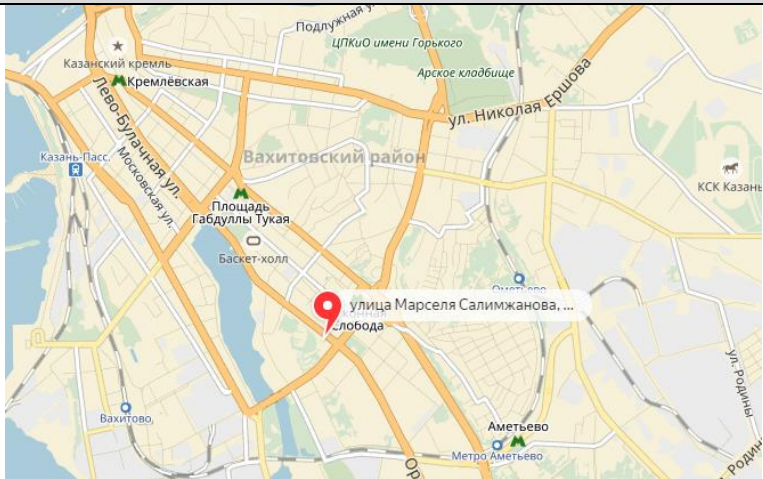
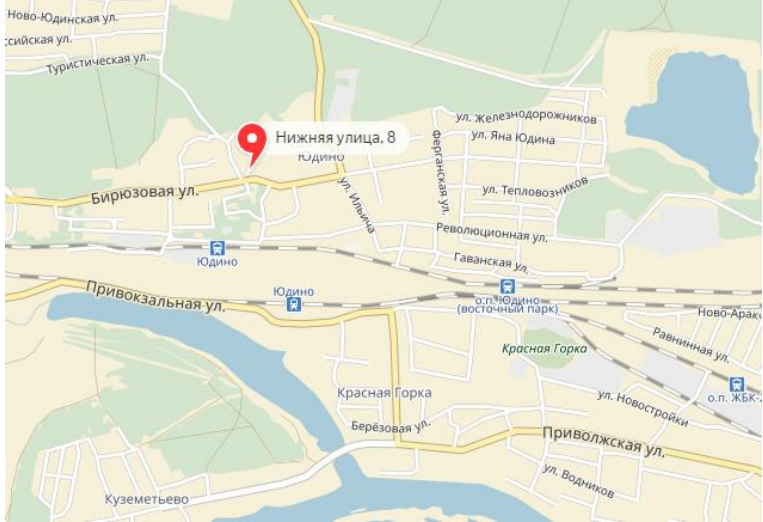
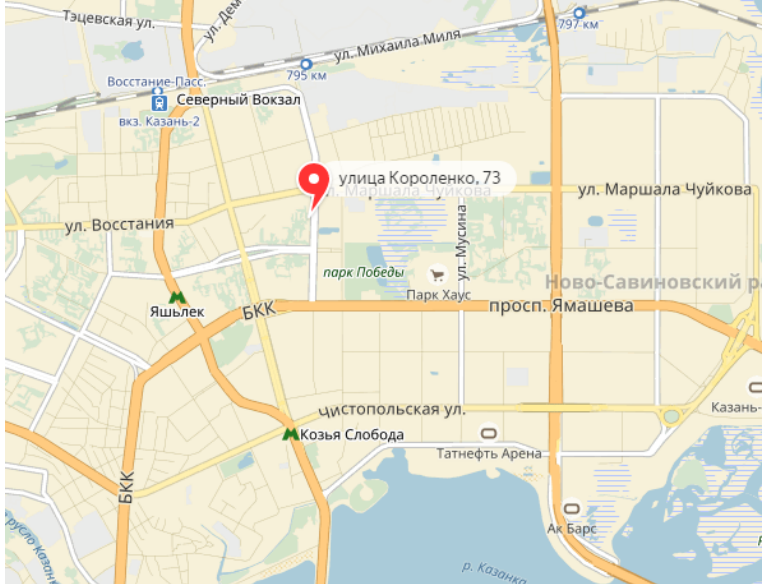
Оценка проводилась без учета Обременений.

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

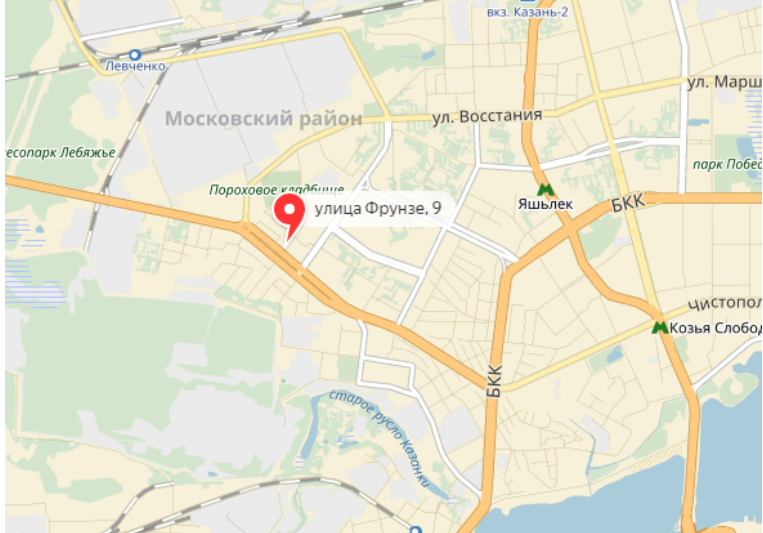
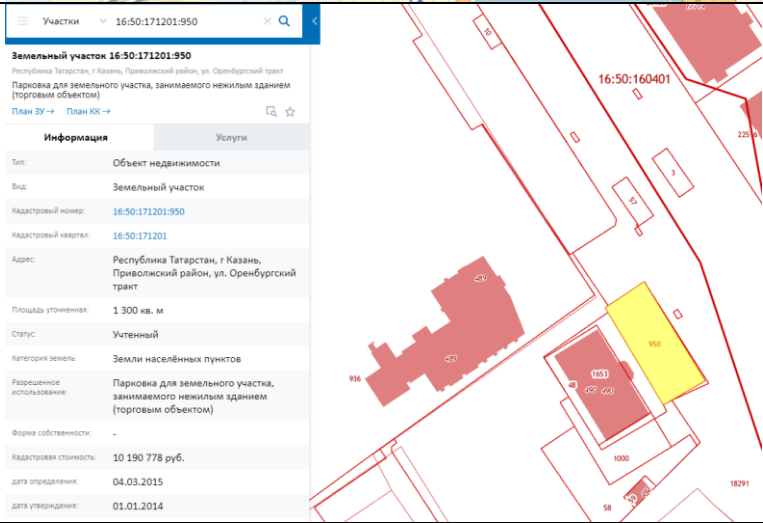
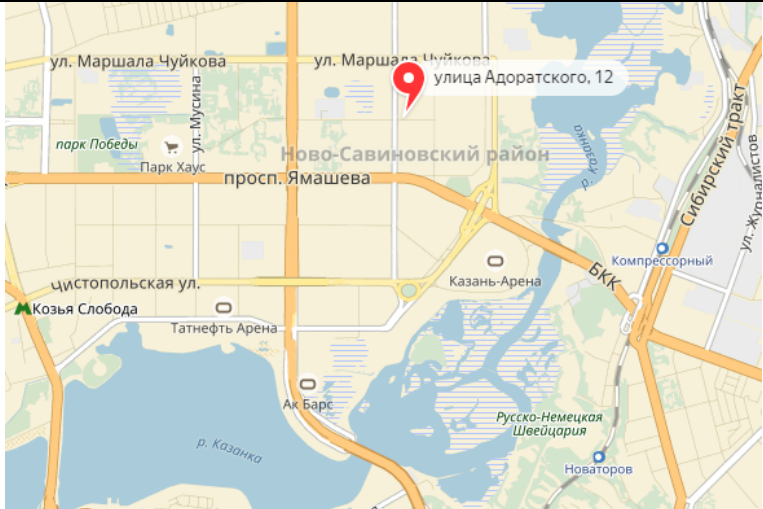
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, в процессе анализа исследования Объекта оценки не выявлены.

## 2.4. Анализ местоположения Объекта оценки

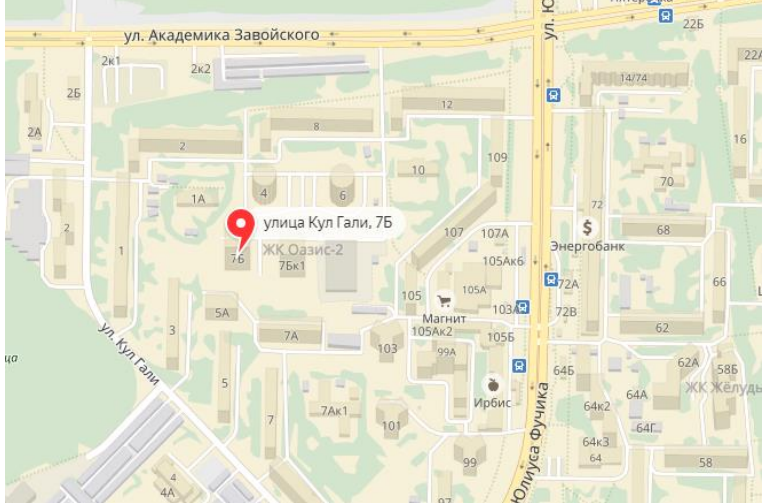
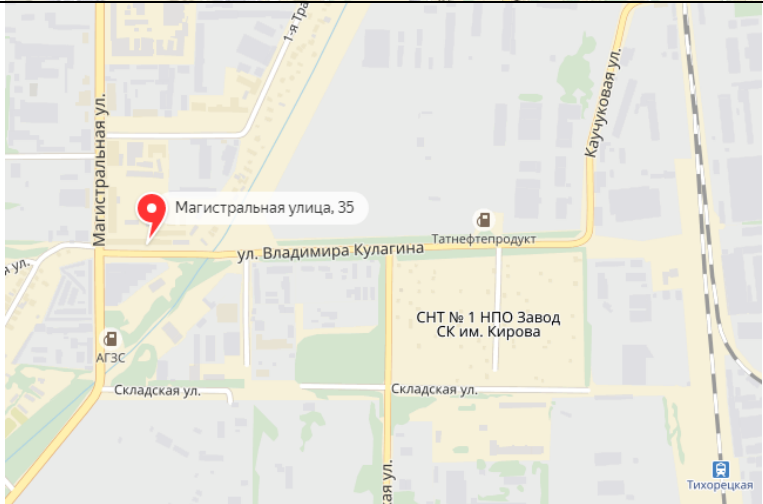
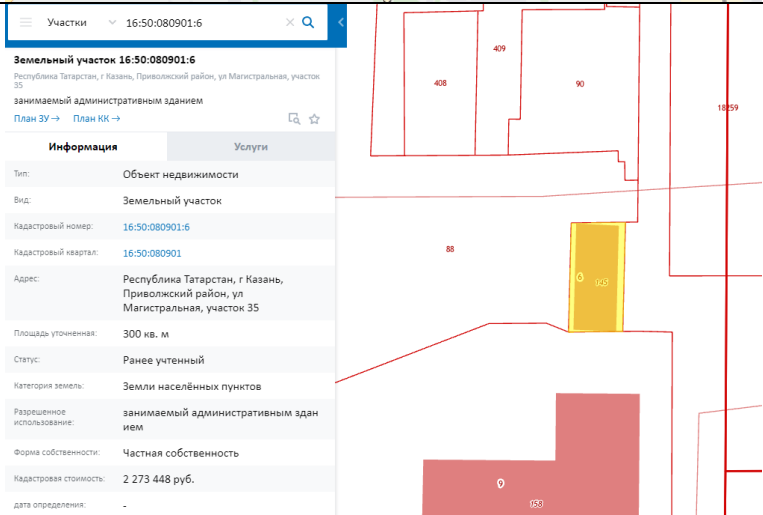
Местоположение оцениваемого имущества.

№ п.п.	Местоположение	
1	РТ, г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16	
2	РТ, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8	
3	РТ, г. Казань, ул. Короленко, д. 73	

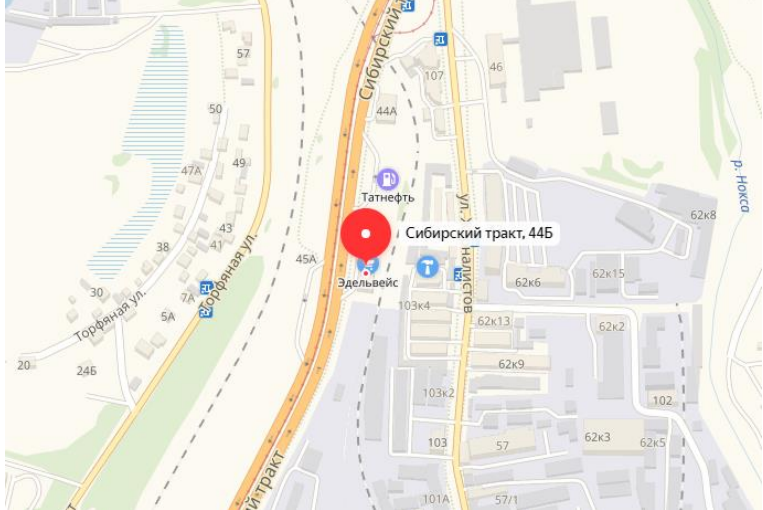
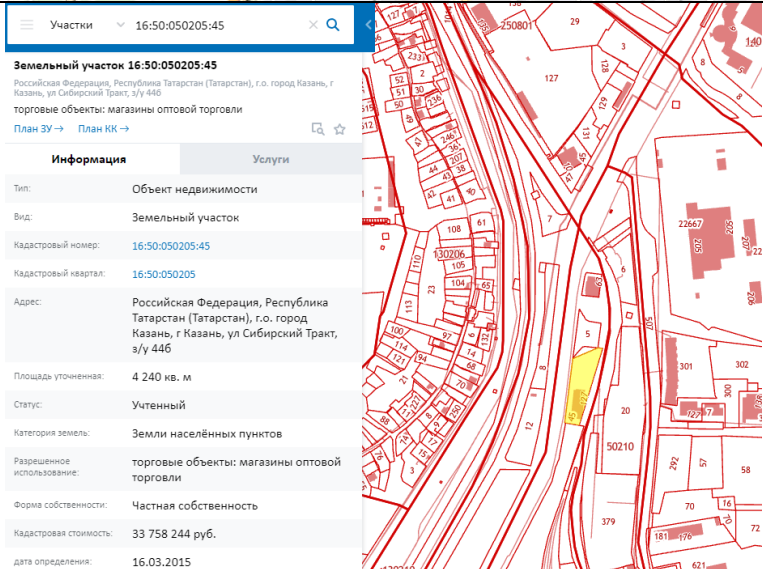
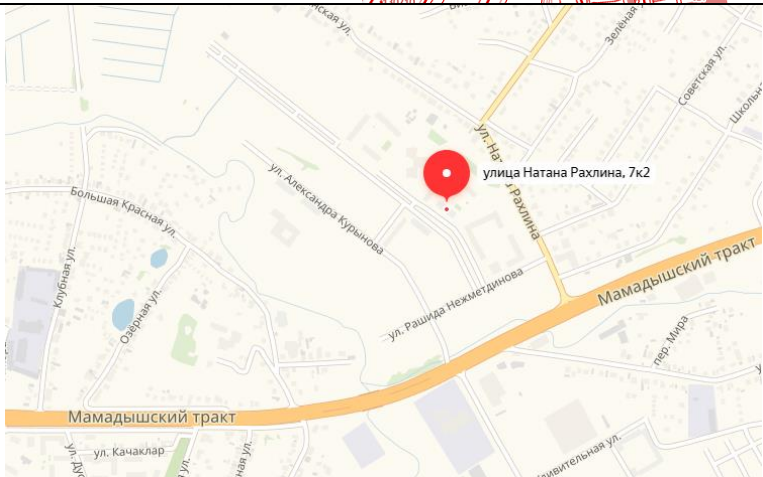
Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Местоположение	
4	РТ, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9	
5	РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт	
6	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12	

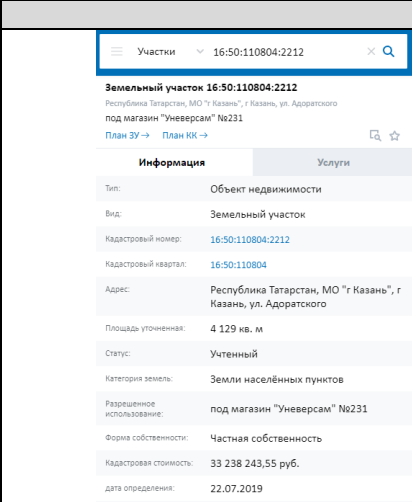
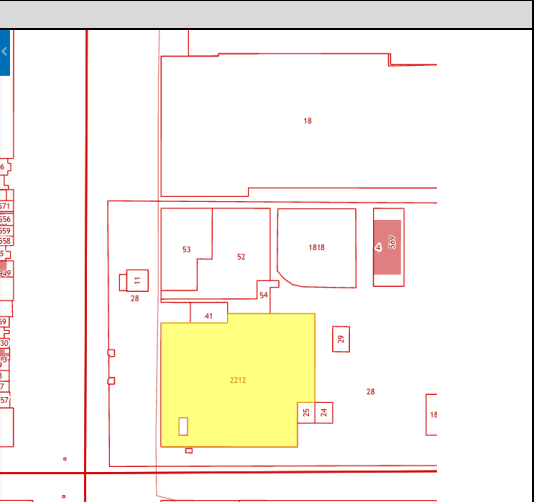
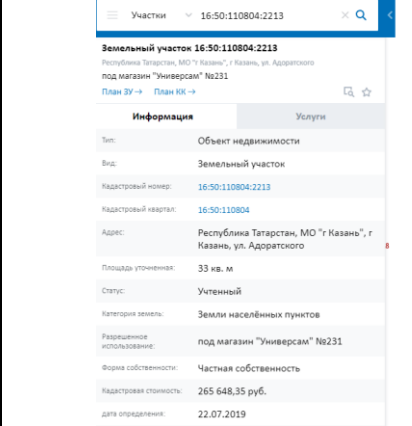
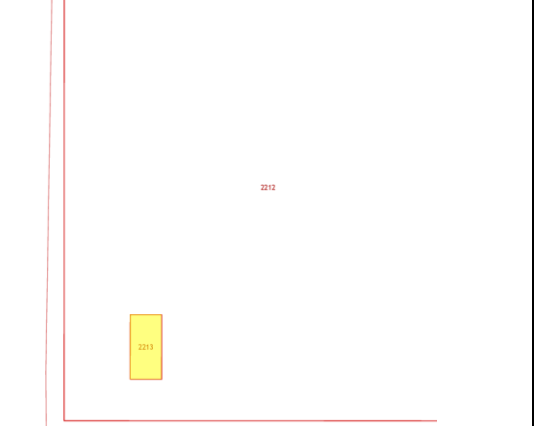

*Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

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

Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Местоположение																											
10	РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт, д. 44Б																											
11	РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт	 <p><b>Земельный участок 16:50:050205:45</b> Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.о. город Казань, г. Казань, ул. Сибирский Тракт, з/у 44Б торговые объекты: магазины оптовой торговли</p> <p>План ЗУ → План КК →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>16:50:050205:45</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td>16:50:050205</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.о. город Казань, г. Казань, ул. Сибирский Тракт, з/у 44Б</td> </tr> <tr> <td>Площадь уточненная:</td> <td>4 240 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли населённых пунктов</td> </tr> <tr> <td>Разрешённое использование:</td> <td>торговые объекты: магазины оптовой торговли</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>Частная собственность</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>33 758 244 руб.</td> </tr> <tr> <td>дата определения:</td> <td>16.03.2015</td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	16:50:050205:45	Кадастровый квартал:	16:50:050205	Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.о. город Казань, г. Казань, ул. Сибирский Тракт, з/у 44Б	Площадь уточненная:	4 240 кв. м	Статус:	Учтенный	Категория земель:	Земли населённых пунктов	Разрешённое использование:	торговые объекты: магазины оптовой торговли	Форма собственности:	Частная собственность	Кадастровая стоимость:	33 758 244 руб.	дата определения:	16.03.2015
Информация	Услуги																											
Тип:	Объект недвижимости																											
Вид:	Земельный участок																											
Кадастровый номер:	16:50:050205:45																											
Кадастровый квартал:	16:50:050205																											
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), г.о. город Казань, г. Казань, ул. Сибирский Тракт, з/у 44Б																											
Площадь уточненная:	4 240 кв. м																											
Статус:	Учтенный																											
Категория земель:	Земли населённых пунктов																											
Разрешённое использование:	торговые объекты: магазины оптовой торговли																											
Форма собственности:	Частная собственность																											
Кадастровая стоимость:	33 758 244 руб.																											
дата определения:	16.03.2015																											
12	РТ, г. Казань, ул. Н. Рахлина, д.7, к. 2																											

*Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

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

### **3. Анализ рынка Объекта оценки и его окружения**

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

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

##### **Основные внешнеполитические события и положение России в мире**

Хищнический характер капиталистического производства и финансового капитала стран Запада привел к истощению природных ресурсов этих территорий, к колонизации и разграблению Африки, Латинской Америки, Азии и Австралии. Экспансия капиталов транснациональных корпораций и военное превосходство стран Запада, их борьба за колонии и за ресурсы в двадцатом столетии привели мир к двум жесточайшим истребительным войнам. Сегодня в условиях провала неокOLONиальной политики и осознания народами мира агрессивной эксплуататорской сути Запада вновь нарастает сопротивление остального мира грабительской политике объединенного Запада, возглавляемого США. Однако Запад уже не является настолько всемогущим, чтобы пойти на открытую мировую войну и тогда разжигаются межэтнические и межрелигиозные региональные конфликты, спецслужбы ликвидируют или подкупают лидеров. Угрозы компромат и шантаж — те способы, которыми Запад поддерживает своё господство над остальными странами и народами.

Мир вступил в фазу глобальных изменений: с одной стороны Запад не может продолжать развиваться без дальнейшего разграбления остального мира, с другой — остальной мир способен противостоять Западу и может самостоятельно развиваться. В этих условиях неизбежны региональные конфликты, изменения международных связей, изменение международного права, изменение мировых ресурсных, торговых и финансовых потоков, формирование новых глобальных центров влияния.

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 и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия

является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Огромный потенциал у Северного морского пути.

Это способствует развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. Однако, эта же интеграция в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от экспорта, зависимость экономики от импортных комплектующих, создали в условиях конфликта с Западом и критически высокие риски для отечественной экономики. Учитывая, что российская экономика оказалась плотно зависящей от проблем мировой экономики (что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года) с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы диверсификации экономики: развития сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Военное, политическое, экономическое наступление Запада по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока одна из сторон не потерпит ощутимое поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические и экономические изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены страны, находящиеся между основными центрами влияния и военной силы, а также спорные территории

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной, и перспективной.

### Основные экономические показатели России

(по данным Росстата <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2023.pdf>) *зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика*  
(в рублях в сопоставимых ценах)

№		2021/2020	2022/2021	
		+/- % г/г	млрд. руб.	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	151455,6	-2,1
2.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	+3,2		-1,0
3.	Инвестиции в основной капитал (15,1% от ВВП)	+7,8	22945,4	+5,9



Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

(в рублях в сопоставимых ценах)				
		21/20	22/21	янв-февр 23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	-2,0
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+2,7
6.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+10,9
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:			
	- жилых помещений	+24,6	+11,0	-0,2
	- нежилых помещений, т.ч.:	+10,5	-1,8	н.д.
	- промышленных		+10,4	н.д.
	- сельскохозяйственных		-28,8	н.д.
	- административных		+16,6	н.д.
	- торговых и других коммерческих		-2,2	н.д.
	- других (учебн, здравооохр и пр. бюдж)		+8,4	н.д.
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+8,3
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-1,3
	- железнодорожного транспорта (доля - около 48%):	+4,3	-0,1	+3,5
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-5,2	-6,6
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+10,4
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	-7,2
11.	Объём платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+3,4
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+10,8

(в рублях в текущих ценах)				
		21/20 г.	янв 22/21 г.	янв 23
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+10,8	+12,4
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	+1,9	+0,6
14.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.22г. составляет, %:		+8,5	+7,5
15.	Инфляция февраль 23/22 года, %			
	- промышленная		+24,1	-6,1
	- потребительская		+6,5	+11,4

(в рублях в текущих ценах)				
		21/20, %	22/21, %	
16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-12,6	
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 2,6%)		-18,1	
	- Строительных (доля - около 2,2%)		в 2,3 раза	
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,2%)		-19,4	
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 20,1%)		-21,1	
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,7%)		+37,5	
	- Обрабатывающие производства, в т.ч.:		-6,2	
	- пищевых продуктов		+59,4	
	- одежды		+51,5	
	- производство нефтепродуктов		+24,3	
	- химические производства		+16,6	
	- металлургическое производство		-42,8	
	- обеспечение электроэнерг., газом и паром; кондиционирование		-9,0	
17.	Кредиторская задолженность организаций на конец декабря	+18,8	17,2	
	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	4,8 % от кредиторск задолж	
18.	Сумма средств организаций на счетах в банках на 01.02.23	+19,5	+22,4	
19.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.03.23	+23,9	+9,3	
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 51,5%)	+25,1	+16,9	
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,4%	
20.	Доходы консолидированного бюджета России		+17,7	
21.	Международные резервы (ЗБР), на 24.03.23г.: 594,6 млрд. долл. США	+8,3	-1,6	
22.	Фонд национального благосостояния на 01.03.23г.: 11,1 трлн. руб. или 147,2 млрд. долл. США (7,4 % от ВВП)	-0,5	-10,6	
23.	Государственный внешний долг, на 01.03.23г. 56,8 млрд. долл. США	+5,3	-3,1	

	Статьи платежного баланса Российской Федерации (по данным БР) январь — декабрь 2022	млрд. долл США	22/21, %
24.	Счет текущих операций в т.ч.:	227,4	+85,9
25.	- экспорт	628,1	+14,2
26.	- импорт	345,8	-9,0
27.	- баланс первичных и вторичных доходов (превышение доходов к выплате над доходами к получению, в основном в недружественные страны)	-54,9	+14,9
28.	Сальдо финансового счета, включая резервные активы (отток капитала)	223,2	+82,5

### Выводы и перспективы российской экономики

В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние незаконных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты Запада на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение прямого экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели 2022 года по сравнению с 2021-м ухудшились. Наблюдалось падение индексов производства экспортных и импортных позиций товаров: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, импортных комплектующих. Как результат, видим общее снижение грузооборота, товарооборота, снижение доходов предприятий, связанных с этим отраслей, снижение доходов населения, снижение спроса.

Судя по официальным данным Банка России и ФТС, сложилась «парадоксальная» ситуация: с одной стороны, видим снижение ВВП, снижение финансовых результатов организаций -12,6%, в том числе, добывающих полезные ископаемые -19,4%, с другой — рост экспорта товаров и услуг +14,2% (в составе которых нефтегазовый сектор, около 35%) и общий рост оттока капиталов в 2022 году +82,5%. Это - недоплаченные внутри страны налоги, не ввезенная в страну инвалютная выручка в сумме 223,2 млрд. долл., не приобретенное на эту колоссальную сумму современное оборудование для станкостроения, машиностроения, авиастроения, судостроения, предприятий ВПК, производства бытовых товаров и т.д.

И это - при хронически устаревших основных фондах России, когда капитальные инвестиции в 2022 году составили лишь 15,1% от ВВП (для сравнения в 2021 году: в Китае — 42%, Южной Корее - 32%, Индии — 31%, Франции, Японии, Германии — 23-25%). При этом, растет сумма средств организаций на счетах в банках: в 2021 году +19,5%, в 2022 году +22,4%, что говорит об «омертвлении» средств, изъятии их из оборота.

Рост объемов жилищного кредитования (и, как следствие, рост задолженности по ипотечным кредитам в 2021, 2022 гг., соответственно: +25,1%, +16,9%) отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необоснованному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и падению спроса — с другой.

Руководство страны в целом принимает комплексные федеральные программы развития перспективных отраслей, принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых предприятий и населения с низкими доходами.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического противостояния, Правительство России способно изменить негативные тенденции в либеральной финансовой политике и использовать все возможности и финансовые резервы для внутренних инвестиций - в развитие отечественной индустрии, в развитие высокотехнологичных отраслей.

Структурная перестройка экономики, требующая значительных средств, времени и внимания государства, отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали самые простые продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

### **Тенденции и перспективы на рынке недвижимости**

Рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики и укрепления позиций России в мире.

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2022 года заключено 703,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 22% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Снижение ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г. привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке.

Период январь-март 2023 года характеризуется коррекцией и постепенной стабилизацией спроса, и предложения. Снижение цен в целом прекратилось. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях

ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой уверенности.

### **Выводы**

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

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

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы

роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

*Источники:*

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2023.pdf>,
3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/),
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>, Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.04.2023 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

### **3.2. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе 2023 года<sup>2</sup>**

#### **Производство товаров и услуг**

В январе 2023г. оборот организаций всех видов деятельности (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил 687,2 млрд. рублей, что в действующих ценах на 4,8% меньше показателя января 2022 года.

Индекс промышленного производства в январе 2023г. по сравнению с январем 2022г. составил 100,0%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе 2023г. по сравнению с аналогичным периодом 2022г. составили: добыча полезных ископаемых - 103,2%; обрабатывающие производства - 98,4%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 98,3%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 75,8%.

В январе 2023г. предприятиями (организациями) республики по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 308,0 млрд. рублей. По сравнению с январем 2022г. это составило 81,6%.

Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча сырой нефти и природного газа – 16,6%, производство кокса и нефтепродуктов – 26,4%, производство химических веществ и химических продуктов – 10,7%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 8,9%, производство пищевых продуктов – 7,2%.

---

<sup>2</sup> [https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub\\_3651533.pdf](https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub_3651533.pdf)



### Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе 2023г. составил 19,7 млрд рублей, или 121,0% к уровню января 2022г.

За январь 2023г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 9,1 млрд рублей, или 154,3% к уровню января 2022г.

### Жилищное строительство

В январе 2023г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 502,7 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 126,5% к уровню января 2022г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 5296 квартир общей (полезной) площадью 246,4 тыс. кв. метров.

### Индивидуальное жилищное строительство

Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 1974 индивидуальных жилых дома общей площадью 256,3 тыс. кв. метров., что составило 51% от общей площади жилья, введенного в республике.

Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 129,8 кв. метра.

### Строительство объектов социально-культурной сферы

В январе 2023г. в Республике Татарстан введено в эксплуатацию:

	Введено в январе 2023г.	В % к январю 2022г.
Детские оздоровительные лагеря, мест	60	-
Плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50м), кв.м	280,0	-

### Коммунальное строительство

В Республике Татарстан в январе 2023г. введены в эксплуатацию газовые сети протяженностью 10,7 км.

### Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январедекабре 2022г. в действующих ценах, по предварительной

оценке, составил 334,1 млрд рублей, в сопоставимых ценах к уровню января-декабря 2021г. – 125,9%.

### **Животноводство**

Поголовье крупного рогатого скота на конец января 2023г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей), по расчетным данным, насчитывало 911,2 тыс. голов (на 1,6% ниже аналогичного периода 2022г.), из него коров – 325,8 тыс. голов (на 0,7% больше), свиней – 474,8 тыс. голов (на 2,6% меньше), овец и коз – 307,2 тыс. голов (на 2,7% меньше), птицы – 18677,4 тыс. голов (на 2,0% больше).

К концу января 2023г. на хозяйства населения приходилось 29,9% поголовья крупного рогатого скота (в том числе 30,6% коров), 5,2% свиней, 81,2% овец и коз (к концу января 2022г. соответственно 30,0% (31,2%), 6,6% и 80,7%).

В сельскохозяйственных организациях на конец января 2023г. по сравнению с соответствующим периодом 2022г. поголовье крупного рогатого скота снизилось на 1,5%, овец и коз – на 6,6%. Поголовье коров выросло на 1,7%, свиней – на 0,1%, птицы – на 2,7%.

В сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) надой молока на 1 корову в январе 2023г. составили 666 килограммов против 615 килограммов в январе 2022г., яйценоскость кур-несушек – 27 штук яиц, как и год назад.

В январе 2023г. по сравнению с январем 2022г. в хозяйствах всех категорий, по отчетам и расчетным данным, выросло производство молока на 9,7%, яиц – на 9,8%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 2,8%.

В январе 2023г. по сравнению с соответствующим периодом 2022г. в сельскохозяйственных организациях возросла отгрузка картофеля на 23,6%, овощей – на 3,5%, молока – на 13,3%, яиц – на 11,9%.

### **Транспорт**

#### **Грузовые перевозки**

В январе 2023г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, составил 1152,2 млн ткм (113,7% к уровню соответствующего периода 2022г.).

#### **Пассажирские перевозки**

Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе 2023г. составил 95,8 млн пасс-км (106,5% к уровню соответствующего периода 2022г.).

### **Потребительский рынок**

Оборот розничной торговли в январе 2022г. составил 99,2 млрд рублей (98,1% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2022г.).

Оборот розничной торговли на душу населения в январе 2023г. составил 24798 рублей.

В январе 2023г. оборот розничной торговли на 91,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в общем объеме оборота розничной торговли составила 8,3%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе 2023г. составил 47,4%, непродовольственных товаров – 52,6%. В январе 2023г. населению республики оказано платных услуг на 33,3 млрд. рублей, что с учетом индекса потребительских цен на услуги на 1,3% выше аналогичного показателя января 2022г.

В январе 2023г. в структуре объема платных услуг 79,5% приходились на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 28,6%, транспортные услуги – 14,3%, бытовые услуги – 13,8%, телекоммуникационные услуги - 8,0%, услуги системы образования – 8,9%, медицинские услуги – 5,9%.



Объем коммунальных услуг населению в январе 2023г. составил 9,5 млрд. рублей, или 101,5% к уровню января 2022г.

Объем бытовых услуг населению в январе 2023г. составил 4,6 млрд. рублей, или 98,1% к уровню января 2022г.

В январе 2023г. в структуре объема бытовых услуг 84,7% приходилось на долю четырех видов услуг: ремонт и строительство жилья и других построек – 39,1%, техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 32,4%, услуги парикмахерских – 8,5%, ритуальные услуги – 4,7%.

#### Индексы цен

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в январе 2023г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,5% (в январе 2022г. – 100,7%).

Индекс потребительских цен в январе 2023г. по сравнению с январем 2022г. составил 111,6%.

Индекс цен на непродовольственные товары в январе 2023г. к предыдущему месяцу составил 100,3% (в январе 2022г. – 100,4%).

Индекс цен на продовольственные товары в январе 2023г. к предыдущему месяцу составил 101,3% (в январе 2022г. – 101,5%).

Индекс тарифов на услуги в январе 2023г. относительно предыдущего месяца составил 101,5% (в январе 2022г. – 100,5%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе 2023г. по сравнению с январем 2022г. составил 86,6%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 90,0%.

#### Уровень жизни

Начисленная номинальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-декабре 2022г. составила 52088,6 рубля, или 115,9% по сравнению с соответствующим периодом 2021г.

Начисленная реальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в



январе-декабре 2022г. составила 101,6% по сравнению с соответствующим периодом 2021г.

### **Рынок труда**

По итогам выборочного обследования в ноябре-декабре 2022г. - январе 2023г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2039,9 тыс. человек, или 52,4% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 1994,9 тыс. человек (97,8% рабочей силы) были заняты в экономике и 45,0 тыс. человек (2,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,4%.

На конец января 2023г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 7,2 тыс. человек (по оценке 0,36% рабочей силы, на конец января 2022г. – 0,52%), из них 5,8 тыс. человек получали пособие по безработице (80,4 % от общего числа зарегистрированных безработных).

## **3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

### **Рынок недвижимости, его структура и объекты**

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

#### **1. земельные участки**

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

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселений;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической

деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

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

Объект оценки относится к коммерческой недвижимости.

### **3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены**

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

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

#### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Таблица 4. Скидка на торг

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

Корректировка на различие в общей площади

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

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади<sup>3</sup>.

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

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

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

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

Корректировка на этаж расположения

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

Таблица 5. Корректировка на этаж расположения

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

Поправка на уровень отделки

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

Таблица 6. Корректировка на уровень отделки

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
объект оценки	требуется капитальный ремонт	1,00	0,94	0,80	0,65
	требуется 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

<sup>3</sup> Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб»; <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей в отдельных регионах России.

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

Динамика изменения рынка недвижимости в Республике Татарстан

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.6. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Процесс оценки

### 4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки

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

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

### 4.2. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке

#### 4.3. Доходный подход

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

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

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

#### 4.4. Затратный подход

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

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



человеческих затрат не требовалось. К тому же, на основании п.13 ФСО - 1 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 ФСО -1 сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

#### **4.6. Методология оценки и обоснование применимости методов к оценке**

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

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

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

Рыночная стоимость права на земельный участок определяется исходя из принципов полезности, спроса и предложения, замещения, изменения, внешнего влияния.<sup>4</sup>

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

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

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

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

---

<sup>4</sup> Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков».

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.7. Метод сравнения продаж**

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

## 4.8. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.9. Метод распределения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с 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 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-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 7. Характеристика объектов аналогов для земельных участков

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
<b>Объект оценки</b>	<b>РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт</b>	<b>1300</b>				<b>Земли населенных пунктов</b>		
1	РТ, г. Казань, Московский р-н, ул. Автосервисная	4 000	14 000 000	Собственность	3 500,00	Земли населенных пунктов	Земельный участок производственно-складского назначения площадью 0,4 га.Коммуникации:- 400 кВт электроэнергии;- теплотрасса проходит на участке.- водопровод и канализация проходят вне участка;- ранее были получены ТУ на газ (на данный момент просрочены).Местоположение:- Производственно-складская зона в Московском районе г.Казани;- Рядом находится ТЭЦ-3;- Круглогодичный подъезд к участку (асфальтированная дорога);- Выезд на федеральную трассу М-7 (через п.Новониколаевский).Основные виды разрешенного использования:- Магазины;- Хранение автотранспорта, служебные гаражи, АЗС, автомойка, авторемонт;- Фармацевтическая, легкая пищевая, строительная и целлюлозно-бумажная промышленность;- склады;- энергетика.Участок расположен в зоне П-2 - размещение производственно-коммунальных объектов незначительного воздействия на окружающую среду.Есть возможность увеличения площади.Общая площадь участка 13 га. Сами сделаем межевание и проложим дорогу.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._pr_omnaznacheniya_3013927802">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._pr_omnaznacheniya_3013927802</a>
2	РТ, г. Казань, Московский р-н, ул. Автосервисная	1 680	9 900 000	Собственность	5 892,86	Земли населенных пунктов	Земельный участок производственно-складского назначения площадью 0,4 га.Коммуникации:- 400 кВт электроэнергии;- теплотрасса проходит на участке.- водопровод и канализация проходят вне участка;- ранее были получены ТУ на газ (на данный момент просрочены).Местоположение:- Производственно-складская зона в Московском районе г.Казани;- Рядом находится ТЭЦ-3;- Круглогодичный подъезд к участку (асфальтированная дорога);- Выезд на федеральную трассу М-7 (через п.Новониколаевский).Основные виды разрешенного использования:- Магазины;- Хранение автотранспорта, служебные гаражи, АЗС, автомойка, авторемонт;- Фармацевтическая, легкая пищевая, строительная и целлюлозно-бумажная промышленность;- склады;- энергетика.Участок расположен в зоне П-2 - размещение производственно-коммунальных объектов незначительного воздействия	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._pr_omnaznacheniya_3013927802">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._pr_omnaznacheniya_3013927802</a>

Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							на окружающую среду.Есть возможность увеличения площади.Общая площадь участка 13 га. Сами сделаем межевание и проложим дорогу.	
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Михаила Кирпоноса, 20	22 000	76 700 000	Собственность	3 486,36	Земли населенных пунктов	Арт. 42225619 .Выгодное предложение для инвестиций, участок под КОММЕРЦИЮ! Общая площадь участка 220 соток, продается часть участка. Обговаривается межевание по запросу покупателя.ПРОДАЕТСЯ : Большой участок в черте города рядом с Константиновкой, между коттеджными поселками "Мое Царицыно" и "Живописный".Есть возможность провести любые коммуникации: газ, электричество находятся в непосредственной близости.К участку ведет хорошая асфальтовая дорога. Отличное месторасположение, очень перспективный участок с точки зрения инвестиции, для дальнейшего заработка.Прекрасная возможность для застройщиков построить десяток домов.Для реальных покупателей будет обсуждаться хороший торг!	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/286001206/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/286001206/</a>
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
<b>Объект оценки</b>	<b>РТ, г. Казань, ул. Магистральная, д. 35</b>	<b>300</b>				Земли населенных пунктов		
1	РТ, г. Казань, Московский р-н, ул. Автосервисная	1 680	9 900 000	Собственность	5 892,86	Земли населенных пунктов	Земельный участок производственно-складского назначения площадью 0,4 га.Коммуникации:- 400 кВт электроэнергии;- теплотрасса проходит на участке.- водопровод и канализация проходят вне участка;- ранее были получены ТУ на газ (на данный момент просрочены).Местоположение:- Производственно-складская зона в Московском районе г.Казани;- Рядом находится ТЭЦ-3;- Круглогодичный подъезд к участку (асфальтированная дорога);- Выезд на федеральную трассу М-7 (через п.Новониколаевский).Основные виды разрешенного использования:- Магазины;- Хранение автотранспорта, служебные гаражи, АЗС, автомойка, авторемонт;- Фармацевтическая, легкая пищевая, строительная и целлюлозно-бумажная промышленность;- склады;- энергетика.Участок расположен в зоне П-2 - размещение производственно-коммунальных объектов незначительного воздействия	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sotok_pri_oznacheniya_3013927802">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sotok_pri_oznacheniya_3013927802</a>

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							на окружающую среду.Есть возможность увеличения площади.Общая площадь участка 13 га. Сами сделаем межевание и проложим дорогу.	
2	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Адмиралтейская, 3кб	3 126	22 000 000	Собственность	7 037,75	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок в Кировском районе г. Казани. Находится в окружении перспективной зоны, застройки жилыми комплексами и городской парковой зоны.Участок идеально подойдет под коммерческую застройку. Находится в 5 минутах езды от Казанского Кремля и центра города! ИДЕАЛЬНОЕ МЕСТО ДЛЯ РАЗВИТИЯ ВАШЕГО БИЗНЕСА!!! Кадастровый номер земельного участка: 16:50:280101:1334.Документы и ГПЗУ участка в наличии.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelye-uchastki/uchastok-31-sot-pr-omnaznacheniya-2837616458">https://www.avito.ru/kazan/zemelye-uchastki/uchastok-31-sot-pr-omnaznacheniya-2837616458</a>
3	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Песочная	834	8 000 000	Собственность	9 592,33	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок общей площадью 834 кв.м. под строительство коммерческой недвижимости в Авиастроительном районе г. Казани по ул. Песочная.Земельный участок расположен на пересечение улиц Песочная и Поперечно-Колхозная в густонаселенном районе города - в жилом массиве Сухая река.Категория земель: земли населенных пунктов.Участок угловой, широкий, правильной формы.Подойдет под строительство магазина, кафе, пекарни, офиса, автомастерской, автомойки.Высокий автомобильный и пешеходный трафик.Первая линия.Удобные подъездные пути.Ровная, асфальтированная дорога к участку.Рядом остановка общественного транспорта.Отличное местоположение для размещения бизнеса.Все коммуникации подведены.Продажа от собственника.Один собственник.Быстрый выход на сделку!Любой способ оплаты!	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelye-uchastki/uchastok-8-sot-pro-mnaznacheniya-2173874456">https://www.avito.ru/kazan/zemelye-uchastki/uchastok-8-sot-pro-mnaznacheniya-2173874456</a>
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
<b>Объект оценки</b>	<b>РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт</b>	<b>4 240</b>				Земли населенных пунктов		
1	РТ, г. Казань, Кировский р-н	2 000	22 000 000	Собственность	11 000,00	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок, общей площадью 20 соток. Вид разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные комплексы, рынки). Отличное месторасположение.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelye-uchastki/uchastok-20-sot-pr">https://www.avito.ru/kazan/zemelye-uchastki/uchastok-20-sot-pr</a>

Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							территория участка прилегает к торговому центру "Леруа Мерлен". Оптимально под оптово-розничный рынок стройматериалов. Кадастровый номер 16:50:300302:7339 (будет размежеван). Возможно увеличение площади участка до 1,2 га. ГПЗУ получено.	<a href="https://www.omnazznacheniya.ru/2456779729">omnazznacheniya_2456779729</a>
2	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Песочная	834	8 000 000	Собственность	9 592,33	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок общей площадью 834 кв.м. под строительство коммерческой недвижимости в Авиастроительном районе г. Казани по ул. Песочная. Земельный участок расположен на пересечение улиц Песочная и Поперечно-Колхозная в густонаселенном районе города - в жилом массиве Сухая река. Категория земель: земли населенных пунктов. Участок угловой, широкий, правильной формы. Подойдет под строительство магазина, кафе, пекарни, офиса, автомастерской, автомойки. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Первая линия. Удобные подъездные пути. Ровная, асфальтированная дорога к участку. Рядом остановка общественного транспорта. Отличное местоположение для размещения бизнеса. Все коммуникации подведены. Продажа от собственника. Один собственник. Быстрый выход на сделку! Любой способ оплаты!	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_8_sot._promnazznacheniya_2173874456">https://www.avito.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_8_sot._promnazznacheniya_2173874456</a>
3	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского	2 013	30 000 000	Собственность	14 903,13	Земли населенных пунктов	Продажа Земельного участка для строительства автосервиса, автомойки и т.д на ул. Адоратского 98. Площадь 2013 кв. Собственность. Электроэнергия 100 кВт. Ограждение. Асфальт до участка. Очень хорошее местоположение. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Рафис	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_201_sot._promnazznacheniya_2810620125">https://www.avito.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_201_sot._promnazznacheniya_2810620125</a>
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
<b>Объект оценки</b>	<b>РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 12</b>	<b>4129 и 33</b>				Земли населенных пунктов		
1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Проспект Победы	1 450	25 500 000	Собственность	17 586,21	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок коммерческого назначения на пр. Победы. - 1 линия; - удобные подъездные пути с пр. Победы, Ак. Арбузова, ул. Ново-Азинской; - площадь 14,5 соток; разделен на 2 участка, объединим при необходимости; - коммуникации: централизованные: вода, газ, электричество,	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_145_sot._promnazznacheniya_2803677272">https://www.avito.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_145_sot._promnazznacheniya_2803677272</a>

Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							канализация;- рядом остановка, дет.сад, школа, магазины, аптеки- можно на участке построить полинику, магазин, лабораторию, салон красоты и др.Рядом улицы Пр.Победы, Каспийская, Губкина, Академика Арбузова, Коновалова, ж/м Царицыно	
2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Космонавтов	1 800	38 488 000	Собственность	21 382,22	Земли населенных пунктов	Продаю земельный участок в Советском районе города Казани по ул. Космонавтов. Участок № 69. Площадь 18 соток. ВРИ по документу- Бытовое обслуживание,деловое управление,объекты торговли (торговые центры,торгово-развлекательные центры(комплексы). ГПЗУ получен. Доверенное лицо собственника..Арт. 37526684	<a href="https://www.avit.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_18sot_pro_omnaznacheniya_2685869928">https://www.avit.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_18sot_pro_omnaznacheniya_2685869928</a>
3	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского	2 013	30 000 000	Собственность	14 903,13	Земли населенных пунктов	Продажа Земельного участка для строительства автосервиса, автомойки и т.д на ул. Адоратского 98.Площадь 2013 кв.Собственность.Электроэнергия 100 кВт.Ограждение.Асфальт до участка.Очень хорошее местоположение.По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Рафис	<a href="https://www.avit.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_201_sot_p_omnaznacheniya_2810620125">https://www.avit.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_201_sot_p_omnaznacheniya_2810620125</a>

## 5.5. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

### Корректировка на вид передаваемых прав

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

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

Определение величины корректировки производилось на основании исследования, проведенные экспертами Приволжским центром методического и информационного обеспечения г. Нижний Новгород<sup>5</sup>

Таблица 8. Таблица экспертных характеристик рынка недвижимости

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

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

### Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

<sup>5</sup> Приволжский центр методического и информационного обеспечения. Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Нижний Новгород 2014.

Таблица 9. Скидка на торг

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

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 участка<sup>6</sup>.

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

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

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

<sup>6</sup> Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости



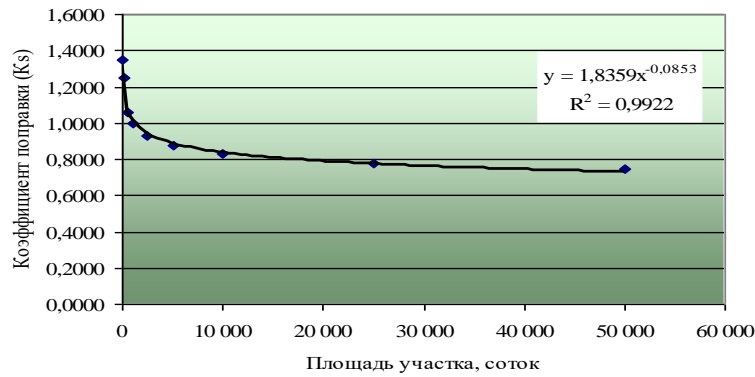


Рисунок 1. Зависимость цены на земельные участки от размера участка

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

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

$K_S$  – коэффициент корректировки;

$S$  – площадь земельного участка, соток.

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

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

Где:  $K_{II}$  – размер корректировки на площадь земельного участка;

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

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

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

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

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	1 300,0	4 000,0	1 680,0	22 000,0
Коэффициент корректировки ( $K_S$ )	0,996	0,905	0,974	0,782
<b>Корректировка на площадь, %</b>	-	<b>10,1%</b>	<b>2,3%</b>	<b>27,4%</b>

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

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	300,0	1 680,0	3 126,0	834,0
Коэффициент корректировки ( $K_S$ )	1,129	0,974	0,924	1,034
<b>Корректировка на площадь, %</b>	-	<b>15,9%</b>	<b>22,2%</b>	<b>9,2%</b>

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

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	4 240,0	2 000,0	834,0	2 013,0
Коэффициент корректировки ( $K_S$ )	0,900	0,960	1,034	0,959

Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
<b>Корректировка на площадь, %</b>	-	<b>-6,3%</b>	<b>-13,0%</b>	<b>-6,2%</b>

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

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	4 129,0	1 450,0	1 800,0	2 013,0
Коэффициент корректировки (K <sub>s</sub> )	0,902	0,987	0,969	0,959
<b>Корректировка на площадь, %</b>	-	<b>-8,6%</b>	<b>-6,9%</b>	<b>-5,9%</b>

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

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	33,0	1 450,0	1 800,0	2 013,0
Коэффициент корректировки (K <sub>s</sub> )	1,362	0,987	0,969	0,959
<b>Корректировка на площадь, %</b>	-	<b>38,0%</b>	<b>40,6%</b>	<b>42,0%</b>

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 рынка 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-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1 300,0	4 000,0	1 680,0	22 000,0
Стоимость предложения, руб.		14 000 000	9 900 000	76 700 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		3 500,00	5 892,86	3 486,36
Передаваемые права на объект	Краткосрочное право аренды	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,55	0,55	0,55
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		1 925,00	3 241,07	1 917,50
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		1 728,65	2 910,48	1 721,92
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		1 728,65	2 910,48	1 721,92
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		1 728,65	2 910,48	1 721,92
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		1 728,65	2 910,48	1 721,92
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		1 728,65	2 910,48	1 721,92
Коэффициент учитывающий размер участка	0,996	0,905	0,974	0,782
Корректировка на площадь	-	<b>10,1%</b>	<b>2,3%</b>	<b>27,4%</b>
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		1 903,24	2 977,42	2 193,73
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 <sup>2</sup>		1 903,24	2 977,42	2 193,73
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт	РТ, г. Казань, Московский р-н, ул. Автосервисная	РТ, г. Казань, Московский р-н, ул. Автосервисная	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Михаила Кирпоноса, 20
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		1 903,24	2 977,42	2 193,73
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			2 358,1	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			1 300	
Рыночная стоимость права аренды на весь земельный участок, руб.			3 065 530	
<b>Рыночная стоимость права аренды на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>3 066 000</b>	

Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	300,0	1 680,0	3 126,0	834,0
Стоимость предложения, руб.		9 900 000	22 000 000	8 000 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		5 892,86	7 037,75	9 592,33
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		5 892,86	7 037,75	9 592,33
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		5 291,79	6 319,90	8 613,91
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		5 291,79	6 319,90	8 613,91
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		5 291,79	6 319,90	8 613,91
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		5 291,79	6 319,90	8 613,91
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		5 291,79	6 319,90	8 613,91
Коэффициент учитывающий размер участка	1,129	0,974	0,924	1,034
Корректировка на площадь	-	<b>15,9%</b>	<b>22,2%</b>	<b>9,2%</b>
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		6 133,18	7 722,92	9 406,39
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 <sup>2</sup>		6 133,18	7 722,92	9 406,39
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Магистральная, участок 35	РТ, г. Казань, Московский р-н, ул. Автосервисная	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Адмиралтейская, 3кб	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Песочная
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		6 133,18	7 722,92	9 406,39
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			7 754,2	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			300	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			2 326 260	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>2 326 000</b>	

Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	4 240,0	2 000,0	834,0	2 013,0
Стоимость предложения, руб.		22 000 000	8 000 000	30 000 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		11 000,00	9 592,33	14 903,13
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		11 000,00	9 592,33	14 903,13
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		9 878,00	8 613,91	13 383,01
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		9 878,00	8 613,91	13 383,01
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		9 878,00	8 613,91	13 383,01
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		9 878,00	8 613,91	13 383,01
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		9 878,00	8 613,91	13 383,01
Коэффициент учитывающий размер участка	0,900	0,960	1,034	0,959
Корректировка на площадь	-	<b>-6,3%</b>	<b>-13,0%</b>	<b>-6,2%</b>
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		9 255,69	7 494,10	12 553,26
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 <sup>2</sup>		9 255,69	7 494,10	12 553,26
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Сибирский тракт	РТ, г. Казань, Кировский р-н	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Песочная	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		9 255,69	7 494,10	12 553,26
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			9 767,7	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			4 240	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			41 415 048	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>41 415 000</b>	

Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	4 129,0	1 450,0	1 800,0	2 013,0
Стоимость предложения, руб.		25 500 000	38 488 000	30 000 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		17 586,21	21 382,22	14 903,13
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		17 586,21	21 382,22	14 903,13
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		15 792,42	19 201,23	13 383,01
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		15 792,42	19 201,23	13 383,01
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		15 792,42	19 201,23	13 383,01
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		15 792,42	19 201,23	13 383,01
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		15 792,42	19 201,23	13 383,01
Коэффициент учитывающий размер участка	0,902	0,987	0,969	0,959
Корректировка на площадь	-	<b>-8,6%</b>	<b>-6,9%</b>	<b>-5,9%</b>
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		14 434,27	17 876,35	12 593,41
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		14 434,27	17 876,35	12 593,41
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 12	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Проспект Победы	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Космонавтов	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		14 434,27	17 876,35	12 593,41
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			14 968,0	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			4 129	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			61 802 872	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>61 803 000</b>	

Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	33,0	1 450,0	1 800,0	2 013,0
Стоимость предложения, руб.		25 500 000	38 488 000	30 000 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		17 586,21	21 382,22	14 903,13
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		17 586,21	21 382,22	14 903,13
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		15 792,42	19 201,23	13 383,01
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		15 792,42	19 201,23	13 383,01
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		15 792,42	19 201,23	13 383,01
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		15 792,42	19 201,23	13 383,01
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		15 792,42	19 201,23	13 383,01
Коэффициент учитывающий размер участка	1,362	0,987	0,969	0,959
Корректировка на площадь	-	<b>38,0%</b>	<b>40,6%</b>	<b>42,0%</b>
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		21 793,54	26 996,93	19 003,87
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		21 793,54	26 996,93	19 003,87
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 12	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Проспект Победы	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Космонавтов	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		21 793,54	26 996,93	19 003,87
Средневзвешенное значение, руб./м <sup>2</sup>			22 598,1	
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>			33	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			745 737	
<b>Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.</b>			<b>746 000</b>	

## 5.6. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилых помещений

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

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

Таблица 21. Характеристики Объектов-аналогов для нежилых помещений

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	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. Ф. Амирхана, 83	818,0	49 000 000	40 833 333	1 этаж	Арт. 30736068Продаётся коммерческое помещение, расположенное по адресу: ул. Фатыха Амирхана, д. 83.Общая площадь 818 кв. м. Преимущество нашего предложения в том, что имеются две входные группы и свободные парковки.Помещение можно разделить. Звоните!С удовольствием, организую просмотр!Чистопольская, Сибгата Хакима, Ямашева, Декабристов	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_818_m_2069007422">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_818_m_2069007422</a>	49 919
Объект аналог №2	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, просп. Ямашева	214,0	14 900 000	12 416 667	1 этаж	Продаю помещение под офис со свежим ремонтом (по желанию с мебелью- вся новая) Помещение расположено в высоком цоколе ( почти 1-ый этаж-ПОЛНОЦЕННЫЕ ОКНА),у входа в офис своя парковка на 3 машины,а остальные можно парковать рядом (место есть всегда).К офису удобный подъезд для себя и клиентов.Рядом кафе,продуктовый магазин,ТЦ 7-я.В помещении 7 кабинетов,зал для совещаний и учебы,кухня,оборудованное складское помещение,несколько маленьких кладовочек,2 санузла(без проблем можно сделать еще два).Сделана приточно-вытяжная вентиляция во все помещения, установлены кондиционеры, выполнена охранно-пожарная сигнализация,телефонная и компьютерная сеть на 26 рабочих мест,отдельная серверная комната,новое светодиодное освещение (при хорошем свете маленькие	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodavyu_pomeschenie_pod_ofis_so_svezhim_remontom_214_2888294799">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodavyu_pomeschenie_pod_ofis_so_svezhim_remontom_214_2888294799</a>	58 022



Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м <sup>2</sup>	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						счета за электричество),отдельная входная группа с двойным стеклопакетом с двумя кладовыми,стеклянные перегородки (алюминиевый профиль с каленым стеклом,цельностеклянные двери).		
Объект аналог №3	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. пр-т Ибрагимова, 7	158,0	11 000 000	9 166 667	1 этаж	Арт. 43668167 Продаётся коммерческое помещение.Общая площадь 157.3 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже 5 этажного дома.С чистовой отделкой.Центральное отопление. Помещение класса В+.Отдельный вход со двора.Место под вывеску.В шаговой доступности : Станция Метро Северный Вокзал. Остановки , ул . Ибрагимова , Гагарина , Воровского , Декабристов .	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_158_kv_m_2980693722">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_158_kv_m_2980693722</a>	58 017
№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м <sup>2</sup>		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. Ф. Амирхана, 83	818,0	49 000 000	40 833 333	1 этаж	Арт. 30736068Продаётся коммерческое помещение, расположенное по адресу: ул. Фатыха Амирхана, д. 83.Общая площадь 818 кв. м. Преимущество нашего предложения в том, что имеются две входные группы и свободные парковки.Помещение можно разделить. Звоните!С удовольствием, организую просмотр!Чистопольская, Сибгата Хакима, Ямашева, Декабристов	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodnye_parkovki_818_m_2069007422">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svodnye_parkovki_818_m_2069007422</a>	49 919
Объект аналог №2	РТ, г. Казань,Ново-Савиновский район, просп. Ямашева	214,0	14 900 000	12 416 667	1 этаж	Продаю помещение под офис со свежим ремонтом (по желанию с мебелью- вся новая) Помещение расположено в высоком цоколе ( почти 1-ый этаж-ПОЛНОЦЕННЫЕ ОКНА),у входа в офис своя парковка на 3 машины,а остальные можно парковать рядом (место есть всегда).К офису удобный подъезд для себя и клиентов.Рядом кафе,продуктовый магазин,ТЦ 7-я.В помещении 7 кабинетов,зал для совещаний и учебы,кухня,оборудованное складское помещение,несколько маленьких кладовочек,2 санузла(без проблем можно сделать еще два).Сделана приточно-вытяжная вентиляция во все помещения,	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_pomeschenie_pod_ofis_so_svezhim_remontom_214_2888294799">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodayu_pomeschenie_pod_ofis_so_svezhim_remontom_214_2888294799</a>	58 022

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м <sup>2</sup>	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						установлены кондиционеры, выполнена охранно-пожарная сигнализация, телефонная и компьютерная сеть на 26 рабочих мест, отдельная серверная комната, новое светодиодное освещение (при хорошем свете маленькие счеты за электричество), отдельная входная группа с двойным стеклопакетом с двумя кладовыми, стеклянные перегородки (алюминиевый профиль с каленым стеклом, цельностеклянные двери).		
Объект аналог №3	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. пр-т Ибрагимова, 7	158,0	11 000 000	9 166 667	1 этаж	Арт. 43668167 Продаётся коммерческое помещение. Общая площадь 157.3 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже 5 этажного дома. С чистовой отделкой. Центральное отопление. Помещение класса В+. Отдельный вход со двора. Место под вывеску. В шаговой доступности : Станция Метро Северный Вокзал. Остановки , ул . Ибрагимова , Гагарина , Воровского , Декабристов .	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhi_most/pomeschenie_158_kv_m_29806_93722">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhi_most/pomeschenie_158_kv_m_29806_93722</a>	58 017
№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м <sup>2</sup>	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
<b>Объект оценки</b>	<b>РТ, г. Казань, ж/м Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102</b>	<b>358,2</b>			<b>1 этаж</b>		-	
Объект аналог №1	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Революционная, 39	30,5	2 150 000	1 791 667	1 этаж	Продаётся помещение свободного назначения , отдельный вход , соседнее крыльцо Аптека , напротив рынок , в помещении свет, вода , канализация все в хорошем рабочем состоянии , помещение разделено на небольшие комнаты , комфортные коммунальные платежи так как оплата по счетчику .	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhi_most/svobodnogo_naznacheniya_30_5_m_2847023749">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhi_most/svobodnogo_naznacheniya_30_5_m_2847023749</a>	58 743
Объект аналог №2	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Ильича, 28	63,0	5 650 000	4 708 333	1 этаж	Продам офисное помещение со складом, комнатой отдыха, санузлом, запасным выходом в центре посёлка Юдино , линия, есть возможность сдать помещение после покупки в долгосрочную аренду.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhi_most/svobodnogo_naznacheniya_63_m_2926865310">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhi_most/svobodnogo_naznacheniya_63_m_2926865310</a>	74 735
Объект аналог №3	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Мулланура Вахитова, 6	148,8	7 500 000	6 250 000	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 ВЗРОСЛЫЙ СОБСТВЕННИК. В ПОМЕЩЕНИЯХ:	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/268016568/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/268016568/</a>	42 003

Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м <sup>2</sup>	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						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.		
№ п/п	Адрес	Площадь помещения , м <sup>2</sup>	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
<b>Объект оценки</b>	<b>РТ, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324</b>	<b>90,0</b>			<b>1 этаж</b>		-	
Объект аналог №1	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Революционная, 39	30,5	2 150 000	1 791 667	1 этаж	Продаётся помещение свободного назначения , отдельный вход , соседнее крыльцо Аптека , напротив рынок , в помещении свет, вода , канализация все в хорошем рабочем состоянии , помещение разделено на небольшие комнаты , комфортные коммунальные платежи так как оплата по счетчику .	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhnost/svobodnogo_naznacheniya_30_5_m_2847023749">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhnost/svobodnogo_naznacheniya_30_5_m_2847023749</a>	58 743
Объект аналог №2	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Ильича, 28	63,0	5 650 000	4 708 333	1 этаж	Продам офисное помещение со складом,комнатой отдыха, санузлом,запасным выходом в центре посёлка Юдино ,линия,есть возможность сдать помещение после покупки в долгосрочную аренду.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhnost/svobodnogo_naznacheniya_63_m_2926865310">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhnost/svobodnogo_naznacheniya_63_m_2926865310</a>	74 735
Объект аналог №3	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Мулланура Вахитова, 6	148,8	7 500 000	6 250 000	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	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/268016568/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/268016568/</a>	42 003

Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						,1 ВЗРОСЛЫЙ СОБСТВЕННИК.В 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.		
<b>Объект оценки</b>	<b>РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7Б, корп. 2, пом. 260</b>	<b>1 530,7</b>			<b>1 этаж</b>		-	
<b>Объект оценки</b>	<b>РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7Б, корп. 2, пом. 262</b>	<b>199,8</b>			<b>1 этаж</b>		-	
Объект аналог №1	РТ, г. Казань, Приволжский, ул. Баки Урманче, 9	206	24 672 000	20 560 000	1 этаж	Продаю нежилое помещение 206 квм с отличной инфраструктурой, густонаселенный жилой массив, 50м школа, сквер с высоким пешеходным трафиком. Сделан свежий современный ремонт. Возможное использование -офис, коворкинг, магазин, пункт выдачи интернет заказов, хостел и тд и тп. Собственник. Документы на 5 обособленных помещений.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommerc_heskaya_nedvizhi_most/sv_naznacheniya_206_m_pod_arendnyy_biznes_2740407235">https://www.avito.ru/kazan/kommerc_heskaya_nedvizhi_most/sv_naznacheniya_206_m_pod_arendnyy_biznes_2740407235</a>	99 806
Объект аналог №2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Ферма-2, 90	21	2 800 000	2 333 333	1 этаж	Продаётся нежилое помещение, расположенное на первом этаже, по адресу: г. Казань, ул. Ферма 2, д.90, общей площадью 21м2.Стоимость 2800.000 р.Помещение с ремонтом, с окнами,напротив помещения парковка.С поставщиками услуг заключены прямые договоры.Удобные подъездные пути.Рядом конечная остановка общественного транспорта. Рядом такие улицы как Ахунова, Баки Урманче, Оренбургский тракт, Рауиса Гареева, РКБ.Идеально подойдёт под офис, склад,	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommerc_heskaya_nedvizhi_most/pomeschenie_na_pervoy_linii_2706658225">https://www.avito.ru/kazan/kommerc_heskaya_nedvizhi_most/pomeschenie_na_pervoy_linii_2706658225</a>	111 111

Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						торговлю, интернет-магазин.Входная группа смотрит на дорогу (на Тулпар).Торга нет.В договоре занижение.Можно приобрести сразу 2 помещения, так как продаётся и соседнее помещения, площадью 11 м2 каждое ща 1520.000		
Объект аналог №3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Р. Зорге, 33	28,5	3 850 000	3 208 333	1 этаж	Продаются помещения площадью с отдельным входом на проезжую часть, парковка, отдельные свидетельства, свой вход, проезд с ремонтом, с отдельным туалетом, и арендатором .28,5 Мет - Яндекс маркет.Помещения с ремонтом, отдельными входами.Арендный поток 1000 руб.Помимо данного предложения, предлагаем вашему вниманию и другие коммерческие помещения, цены договорные без посредников. Смотрите другие объявления в аккаунте.Приглашаем к сотрудничеству инвесторов в недвижимость (выкуп первых этажей, магазинов). Оформление на инвестора или залог, оплата 15% годовых. Выплата процентов ежемесячно. В последующем раздел по частям и реализация.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_28_5_m_2761240152">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_28_5_m_2761240152</a>	112 573
<b>Объект оценки</b>	<b>РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Натана Рахлина, д.7, корп.2</b>	<b>94,4</b>			<b>1 этаж</b>		-	
Объект аналог №1	РТ, г. Казань, Советский р-н, А, Глушко, 9к1	75,0	8 500 000	7 083 333	1 этаж	Помещение свободно назначения на 1 этаже жилого дома в густонаселённом жилом микрорайоне Азино 1. Помещение состоит из нескольких комнат, в том числе 2 лоджии, общей площадью 75 кв м Возможно использовать под любой бизнес, ориентированный на жильцов микрорайона. Вокруг большой жилой массив, перед помещением продуктовые маркеты Пятёрочка, Августина, что обеспечивает высокий пешеходный трафик вокруг помещения. Возможно использовать для нужд своего бизнеса или для сдачи в аренду. В настоящее время помещение свободно, быстрый выход на сделку. Право собственности оформлено на 2 физических лица. 8,5 млн руб. Цена объекта окончательная.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_v_azin_75_m_2412344508">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_v_azin_75_m_2412344508</a>	94 444
Объект аналог №2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Зур Урам, 10	129,6	15 000 000	12 500 000	1 этаж	Арт. 42675545.Продаётся помещение свободного назначения, имеются арендаторы.В помещения имеются 2-а входа, вход со двора. Парковка наземная. Окна на уровне земли.С хорошим ремонтом и с хорошим арендным потоком.Коммунальные платежи арендаторы	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshenie_svobodn">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeshenie_svobodn</a>	96 451

Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						оплачивают отдельно.Доступ 24/7.Площади кабинетов: 7 кв.м., 17 кв.м., 20 кв.м., 38,6 кв.м., 39,3 кв.м.Каждый кабинет задействован надежными арендаторами.Звоните, рассмотрим варианты приобретения в ипотеку или наличный расчёт.Подробности по телефону!	<a href="http://ogo.naznacheniya129.6.m.2995359530">ogo.naznacheniya129.6.m.2995359530</a>	
Объект аналог №3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Ноксинский Спуск, 20	82,8	9 000 000	7 500 000	1 этаж	Продается помещение 82,8м2 с арендатором «wildberries». Два входа, два санузла. Рядом остановка общественного транспорта.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_82.8.m.2949710941">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_82.8.m.2949710941</a>	90 580
<b>Объект оценки</b>	<b>РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, 16, корп.1, пом. 1050</b>	<b>496,30</b>			<b>1 этаж</b>			
Объект аналог №1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская Магистраль, 16к5	104,6	18 828 000	15 690 000	1 этаж	Помещение 104,6 кв.м, 1 этаж с чистовым ремонтом! (имеются другие помещения).Компания-застройщик предлагает коммерческие помещения свободного назначения на 1-м этаже 19-этажного дома в жилом комплексе Голливуд по ул. Аметьевская магистраль, д.16. Имеется гостевой паркинг. Дом сдан. Плотно заселенный микрорайон. В самом ЖК Голливуд 4 дома на 1.400 квартир.Чистовая отделка помещений. Установлены кондиционеры. Окна помещений выходят на обе стороны дома. Имеется отдельная входная группа.Конструктивная схема здания жесткая с полным монолитным каркасом. Фундаменты свайные. Стены ячеистый бетон. Высота административных зданий первого этажа – 3,5м. Отделка фасада – керамогранит, отделочный кирпич, композитные панели, декоративная штукатурка.Рядом улицы Гвардейская, Зорге, Даурская, Танковая, проспект Универсиады.Оперативные показы. Звоните, всё подробно расскажем!	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_104.6.m.2382271713">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_104.6.m.2382271713</a>	150 000
Объект аналог №2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская Магистраль, 16к2	148,0	17 760 000	14 800 000	1 этаж	От собственника! Без комиссии!Продаётся помещение в самом центре 2х ЖК Голливуд и ЖК Легенда,оба ЖК заселены, общее количество квартир более 2600,магазин находится на 1 этаже,качественный ремонт,парковка стихийная возле дома,есть место для вывески,отопление: автономное,санузел свой,индивидуальная вентиляция,вытяжка,работал магазин ранее,имеются все	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_v_samom_tsentre_2h_zhk_2938071112">https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_pomeschenie_v_samom_tsentre_2h_zhk_2938071112</a>	100 000

Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м <sup>2</sup>	Цена с НДС, руб.	Цена без НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						коммуникации,мощная электросеть – 50квт,интернет,отличные подъездные пути,объект расположен в густонаселённом районе,большой трафик.Рядом ул. Гвардейская и Аметьевская магистраль с отличным пешеходным трафиком и автомобильной развязкой, рядом станция метро Аметьево, остановка общественного транспорта – Сады.По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Дима Ц.		
Объект аналог №3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская Магистраль, 16к2	80,0	10 000 000	8 333 333	1 этаж	Продается коммерческое помещение, свободного назначения в центре 2х жилых комплексов "ЖК Голливуд" и ЖК "Легенда", площадь 80 кв.м. Площадь можно варьировать +- 10 кв.м. Расположено на первом этаже, с отдельной входной группой.Оба ЖК сданы.Заселены более 80 % общего жилого фонда.В телеграмм-чатах обоих ЖК более 1600 активных пользователей.Общее количество квартир вокруг более 3000.Очень молодой и финансово емкий контингент.Активно занимаются коммерческие помещения.Большой трафик.До ближайшего детского образовательного учреждения более 100 метров (беспроблемная торговля крепким алкоголем и сигаретами).Помещение полностью готово к эксплуатации. (пол керамогранит, стены выравнены, окрашены).Центральное отопление.Подключено электричество мощностью до 50 кВт, 3 фазы 380 в. Разведена электрическая силовая проводка, экономичное светодиодное освещение, вывод электричества наружу для вывески.Мокрая точка. СУ укомплектован высококачественной сантехникой. Организован гиг. душ. Разведена канализация и подведена вода к хозяйственным мойкам как в подсобных помещениях так и в зале.Интернет.Организована вентиляция под производство или пекарню с индивидуальным выводом на крышу здания.Отличная транспортная доступность. до остановок общественного транспорта "САДЫ" и "Даурская", а так же до станции метро "Аметьево" не более 5-7 минут.От собственника.Цена с занижением.	<a href="https://www.avito.ru/kazan/kommerceskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_80_m_2453835545">https://www.avito.ru/kazan/kommerceskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_80_m_2453835545</a>	104 167

## 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 22. Скидка на торг

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

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

### Объем передаваемых прав на объект

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

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

### Корректировка на финансовые условия

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

### Корректировка на условия продажи

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

### Корректировка на дату оценки

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



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

Корректировка на различие в местоположении

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

Корректировка на этаж расположения

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

Таблица 23. Корректировка на этаж расположения

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

Корректировка на различие в общей площади

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

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади<sup>7</sup>.

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

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

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

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

Корректировка на функциональное назначение

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

Поправка на уровень отделки

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

Таблица 24. Корректировка на уровень отделки

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
объект оценки	требуется капитальный ремонт	1,00	0,94	0,80	0,65
	требуется 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

<sup>7</sup> Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб»; <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей в отдельных регионах России.

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

Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	995,30	324,00	214,00	158,00
Стоимость объекта, руб.		20 000 000	12 416 667	9 166 667
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		61 728	58 022	58 017
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		61 728	58 022	58 017
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		61 728	58 022	58 017
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		61 728	58 022	58 017
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 061	51 756	51 751
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 061	51 756	51 751
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Короленко, 73, пом. 1000	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, просп. Ямашева, 37	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, просп. Ямашева	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. пр-т Ибрагимов, 7
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 061	51 756	51 751
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,29	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		71 029	51 756	51 751
Расчетный коэффициент	1235,726022	1336,733084	1374,062159	1401,366447
Корректировка на различие в общей площади		-8%	-10%	-12%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		65 347	46 580	45 541
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		65 347	46 580	45 541
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		65 347	46 580	45 541
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			52 489	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			995,30	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>52 242 000</b>	

Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	117,50	324,00	214,00	158,00
Стоимость объекта, руб.		20 000 000	12 416 667	9 166 667
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		61 728	58 022	58 017
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		61 728	58 022	58 017
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		61 728	58 022	58 017
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		61 728	58 022	58 017
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 061	51 756	51 751
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 061	51 756	51 751
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Короленко, 73, пом. 1000	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, просп. Ямашева, 37	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, просп. Ямашева	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. пр-т Ибрагимов, 7
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		55 061	51 756	51 751
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,29	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		71 029	51 756	51 751
Расчетный коэффициент	1428,02055	1336,733084	1374,062159	1401,366447
Корректировка на различие в общей площади		7%	4%	2%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		76 001	53 826	52 786
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		76 001	53 826	52 786
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		76 001	53 826	52 786
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			60 871	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			117,50	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>7 152 000</b>	

Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	2 212,80	818,00	214,00	158,00
Стоимость объекта, руб.		40 833 333	12 416 667	9 166 667
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		49 919	58 022	58 017
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 919	58 022	58 017
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 919	58 022	58 017
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 919	58 022	58 017
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		44 528	51 756	51 751
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		44 528	51 756	51 751
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 12Б, пом. 1486	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Ф. Амирхана, 83	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, просп. Ямашева	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. пр-т Ибрагимов, 7
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		44 528	51 756	51 751
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		44 528	51 756	51 751
Расчетный коэффициент	1163,8187	1253,3824	1374,0622	1401,3664
Корректировка на различие в общей площади		-7%	-15%	-17%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		41 411	43 993	42 953
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		41 411	43 993	42 953
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		41 411	43 993	42 953
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			42 786	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			2 212,80	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>94 677 000</b>	

Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м <sup>2</sup>	553,30	818,00	214,00	158,00
Стоимость объекта, руб.		40 833 333	12 416 667	9 166 667
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		49 919	58 022	58 017
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 919	58 022	58 017
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 919	58 022	58 017
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 919	58 022	58 017
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		44 528	51 756	51 751
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		44 528	51 756	51 751
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, 12Б, пом. 1486	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Ф. Амирхана, 83	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, просп. Ямашева	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. пр-т Ибрагимов, 7
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		44 528	51 756	51 751
Этаж расположения	2 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		0,87	0,87	0,87
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		38 739	45 028	45 023
Расчетный коэффициент	1288,5690	1253,3824	1374,0622	1401,3664
Корректировка на различие в общей площади		3%	-6%	-8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		39 901	42 326	41 421
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		39 901	42 326	41 421
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		39 901	42 326	41 421
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			41 216	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			553,30	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>22 805 000</b>	

Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 29. 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 <sup>2</sup>	358,20	30,50	63,00	148,80
Стоимость объекта, руб.		1 791 667	4 708 333	6 250 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		58 743	74 735	42 003
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		58 743	74 735	42 003
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		58 743	74 735	42 003
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		58 743	74 735	42 003
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		52 399	66 664	37 467
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		52 399	66 664	37 467
Местоположение	РТ, г. Казань, ж/м Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Революционная, 39	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Ильича, 28	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Муллачура Вахитова, 6
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		52 399	66 664	37 467
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	Цоколь
Корректировка		1,00	1,00	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		52 399	66 664	48 332
Расчетный коэффициент	1327,7018	1549,4046	1484,1179	1406,7657
Корректировка на различие в общей площади		-14%	-11%	-6%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		45 063	59 331	45 432
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		45 063	59 331	45 432
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		45 063	59 331	45 432
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			49 942	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			358,20	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>17 889 000</b>	

Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 30. 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 <sup>2</sup>	90,00	30,50	63,00	148,80
Стоимость объекта, руб.		1 791 667	4 708 333	6 250 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		58 743	74 735	42 003
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		58 743	74 735	42 003
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		58 743	74 735	42 003
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		58 743	74 735	42 003
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		52 399	66 664	37 467
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		52 399	66 664	37 467
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Революционная, 39	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Ильича, 28	РТ, Казань, Кировский р-н, ул. Муллачура Вахитова, 6
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		52 399	66 664	37 467
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	Цоколь
Корректировка		1,00	1,00	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		52 399	66 664	48 332
Расчетный коэффициент	1452,0171	1549,4046	1484,1179	1406,7657
Корректировка на различие в общей площади		-6%	-2%	3%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 255	65 331	49 782
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 255	65 331	49 782
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		49 255	65 331	49 782
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			54 789	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			90,00	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>4 931 000</b>	



Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 31. 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 <sup>2</sup>	1 530,70	206,00	21,00	28,50
Стоимость объекта, руб.		20 560 000	2 333 333	3 208 333
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		99 806	111 111	112 573
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		99 806	111 111	112 573
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		99 806	111 111	112 573
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		99 806	111 111	112 573
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		89 027	99 111	100 415
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		89 027	99 111	100 415
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 260	РТ, г. Казань, Приволжский, ул. Баки Урманче, 9	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Ферма-2, 90	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Р. Зорге, 33
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		89 027	99 111	100 415
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		89 027	99 111	100 415
Расчетный коэффициент	1196,9868	1377,4911	1582,9930	1555,5086
Корректировка на различие в общей площади		-13,1%	-24,4%	-23,1%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		77 364	74 928	77 219
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		77 364	74 928	77 219
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		77 364	74 928	77 219
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			76 504	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			1 530,70	
<b>Рыночная стоимость улучшения, округленно, руб.</b>			<b>117 105 000</b>	

Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 32. 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 <sup>2</sup>	199,80	206,00	21,00	28,50
Стоимость объекта, руб.		20 560 000	2 333 333	3 208 333
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		99 806	111 111	112 573
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		99 806	111 111	112 573
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		99 806	111 111	112 573
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		99 806	111 111	112 573
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		89 027	99 111	100 415
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		89 027	99 111	100 415
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 262	РТ, г. Казань, Приволжский, ул. Баки Урманче, 9	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Ферма-2, 90	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Р. Зорге, 33
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		89 027	99 111	100 415
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		89 027	99 111	100 415
Расчетный коэффициент	1380,2415	1377,4911	1582,9930	1555,5086
Корректировка на различие в общей площади		0,2%	-12,8%	-11,3%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		89 205	86 425	89 068
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		89 205	86 425	89 068
Назначение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		89 205	86 425	89 068
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			88 233	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			199,80	
<b>Рыночная стоимость улучшения, округленно, руб.</b>			<b>17 629 000</b>	

Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 33. 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 <sup>2</sup>	94,40	75,00	129,60	82,80
Стоимость объекта, руб.		7 083 333	12 500 000	7 500 000
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		94 444	96 451	90 580
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		94 444	96 451	90 580
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		94 444	96 451	90 580
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		94 444	96 451	90 580
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		84 244	86 034	80 797
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		84 244	86 034	80 797
Местоположение	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Натана Рахлина, д.7, корп.2	РТ, г. Казань, Советский р-н, А, Глушко, 9к1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Зур Урам, 10	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Ноксинский Спуск, 20
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		84 244	86 034	80 797
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		84 244	86 034	80 797
Расчетный коэффициент	1447,7213	1468,4261	1419,1992	1459,5215
Корректировка на различие в общей площади		-1%	2%	-1%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		83 402	87 755	79 989
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		83 402	87 755	79 989
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 <sup>2</sup>		83 402	87 755	79 989
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			83 715	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			94,40	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>7 903 000</b>	

Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 34. 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 <sup>2</sup>	496,30	104,60	148,00	80,00
Стоимость объекта, руб.		15 690 000	14 800 000	8 333 333
Стоимость предложения, руб./м <sup>2</sup>		150 000	100 000	104 167
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		150 000	100 000	104 167
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		150 000	100 000	104 167
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		150 000	100 000	104 167
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		133 800	89 200	92 917
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		133 800	89 200	92 917
Местоположение	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская магистраль, 16, корп.1, пом. 1050	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская Магистраль, 16к5	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская Магистраль, 16к2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская Магистраль, 16к2
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		133 800	89 200	92 917
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		133 800	89 200	92 917
Расчетный коэффициент	1298,3537	1438,4871	1407,2509	1462,6176
Корректировка на различие в общей площади		-10%	-8%	-11%
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		120 420	82 064	82 696
Уровень ремонта	Стандартный	Стандартный	Стандартный	Стандартный
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м <sup>2</sup>		120 420	82 064	82 696
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 <sup>2</sup>		120 420	82 064	82 696
Средневзвешенная стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, руб.			95 060	
Площадь Объекта оценки, м <sup>2</sup>			496,30	
<b>Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.</b>			<b>47 178 000</b>	

## 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 2023 г.:

Таблица 35. 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	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	17 889 000	3 577 800	21 466 800
2	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	52 242 000	10 448 400	62 690 400
3	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	7 152 000	1 430 400	8 582 400
4	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	4 931 000	986 200	5 917 200
5	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	3 066 000	613 200	3 679 200
6	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	94 677 000	18 935 400	113 612 400
7	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 553,3 кв.м., этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1548	22 805 000	4 561 000	27 366 000
8	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	117 105 000	23 421 000	140 526 000

Отчет №ПИФ-001-06/2023  
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)
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300+/- 6,06 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Магистральная, участок 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080901:6	2 326 000	НДС не облагается	2 326 000
10	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	41 415 000	НДС не облагается	41 415 000
11	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	17 629 000	3 525 800	21 154 800
12	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	7 903 000	1 580 600	9 483 600
13	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	61 803 000	НДС не облагается	61 803 000
14	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	746 000	НДС не облагается	746 000
15	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	47 178 000	9 435 600	56 613 600

## 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 м<sup>2</sup> площади или на 1 м<sup>3</sup> объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Метод расчета по цене однородного аналога* заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, по полезности и функциям. Следовательно, в



рамках данного метода рассчитывается стоимость воспроизводства или замещения. При подборе аналогов оценщики использовали прайс-листы компаний, занимающихся реализацией соответствующего оборудования.

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

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

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

Представленная в справочнике информация 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 2020», информационно-методического центра КО-ИНВЕСТ, а также межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», №120, июль 2022.

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 на специалистов в области определения стоимости строительства и оценки недвижимости. Справочник может использоваться владельцами недвижимости, инвесторами, страховыми компаниями, предприятиями, банками, органами государственного управления при решении различных задач, связанных с определением стоимости строительства и недвижимости.

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

По каждому из зданий аналогов содержится техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и показатели стоимости на единицу измерения. Единицей измерения может выступать 1 м<sup>2</sup>, 1 м<sup>3</sup> или здание в целом.

Показатели приведены на единицу измерения в целом по зданию и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

- а) прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- б) накладные расходы (по нормативам Госстроя России - в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- в) прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- г) усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере  $P_{спр}$  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.

Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 36. 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. Марсея Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	4 860,80	23 339,00	Ж/б	Металлические трехслойные сэндвич с утеплителем	Монолитный ж/б на свайных основаниях	н/д	2	Водопровод, канализация, отопление, электроснабжение	КС-6
2	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	192,80	867,12	Ж/б	Кирпич	Ж/б	1995	1	Отопление, электроснабжение	КС-1
3	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	882,80	4 597,00	Чердачное – комбинированное ж/б из бетона кл. В15 по профнастилу	Сэндвич-панели с утеплением из минеральной ваты	Ж/б	2016	1	Отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение	КС-6

Таблица 37. Описание объектов аналогов

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Общая площадь аналога, м <sup>2</sup>	Строительный объем аналога, м <sup>3</sup>	Ед.изм.	Код объекта	Сборник	КС	1. Справочный показатель по объектам-аналогам
1	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, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	4 860,80	23 339,00	от 8650 до 11750	от 38925 до 52875	м3	ruO3.08.000.0064	Общественные здания 2020	КС-6	9 949,30

Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

### **Внесение корректировок**

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

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

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

При расчете стоимости Административного здания были вычтены стоимости следующих составляющих:

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

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

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

При расчете стоимости Административного здания были вычтены стоимости следующих составляющих:

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

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

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

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;

$\phi_o$  и  $\phi_c$  - стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

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

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

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

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

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

где,

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

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

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

Поправка на различие в высоте этажа ( $\Delta C_h$ )

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

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

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

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на наличие подвалов

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на наличие фонарей

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

Введение данной поправки не требуется.

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

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправки на фундамент

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

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

Таблица 38. Коэффициенты для пересчета показателей затрат на фундаменты в зависимости от расчетного давления

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

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

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

Таблица 39. Коэффициенты для пересчета показателей затрат на фундаменты в зависимости от глубины заложения

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

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

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

Введение данной поправки не требуется.

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

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

### Поправка на разницу в объеме ( $V$ , м<sup>3</sup>) или площади ( $S$ , м<sup>2</sup>)

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

Таблица 40. Поправки на разницу в объеме и площади

На разницу в объеме		На разницу в площади	
$V_0/V_{ср}$	$K_0$	$S_0/S_{ср}$	$K_0$
< 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 41. 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, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	23 339,00	от 38925 до 52875	0,60	м <sup>3</sup>	1,16
2	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	867,12	до 10 000	0,09	м <sup>3</sup>	1,24



Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Регионально-климатическая поправка

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

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

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

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

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

Таблица 42. 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 2020».

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:

$$K_{нз} = \frac{П_o}{П_{спр}}$$

где,

$П_o$  – 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 2020».

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

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

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

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

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:

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

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 №120, определенных для КС. Величина данного коэффициента для Республики Татарстан равна: для КС-1 равна 0,849, для КС-6 равна 0,828.

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

Поправка на изменение цен после издания справочника

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

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

Таблица 43. Расчет поправки на изменение цен после издания справочника

Период	Расчетное значение
Январь 2020 года	128,803
Дата оценки	154,628
<b>Индекс Январь 2020 г. к дате оценки</b>	<b>1,200</b>

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 44. 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, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	1,16	1	1	0,828	1	1	1,200	1	1	1,153
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	0,849	1	1	1,200	1	1	1,263
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	0,828	1	1	1,200	1	1	1,212

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 (01.01.2020 г.);

$S_{DC}$  – итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб. на 1 м<sup>3</sup> здания;

$K$  – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;

$N$  – количество единиц измерения в здании (строительный объем, площадь и пр.);

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

Таблица 45. Расчет стоимости замещения без учета износа и устаревания

№ п.п.	Наименование	Строительный объем, площадь	Ед. изм.	Справочный показатель по объектам-аналогам	Первая группа поправок	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объектам-аналогам, руб.	Стоимость воспроизводства /замещения, руб.
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	23 339,00	м3	9 949,30	-1 092,53	1,153	10 211,86	238 334 601
2	Административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общая площадь 192,8 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Магистральная, зд. 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080903:145	867,12	м3	12 723,00	-742,00	1,263	15 132,00	13 121 260
3	Оптовый магазин, назначение: нежилое, площадь 882,8 кв.м., количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт, здание 44Б, кадастровый (условный) номер: 16:50:050205:127	4 597,00	м3	14 352,60	-1 449,10	1,212	15 639,04	71 892 667

## 6.4. Расчет всех видов износа и устаревания

### Физический износ

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

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

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

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

*Метод срока жизни* основан на показателях эффективного возраста<sup>8</sup> и срока экономической жизни<sup>9</sup> объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

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

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

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

Согласно выбранному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

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

ФИ – физический износ объекта, %;

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

d<sub>i</sub> – удельный вес i-ого конструктивного элемента в стоимости замещения объекта, %;

d – суммарный удельный вес конструктивных элементов, %.

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

<sup>8</sup> Эффективный возраст – возраст, определяемый на основе фактического (хронологического) возраста объекта с учетом его технического состояния и сложившихся на дату определения стоимости экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.

<sup>9</sup> Срок экономической жизни – период времени эксплуатации, в течение которого объект приносит доход владельцу; в этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

- Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446;
- Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;
- Материалы Международного оценочного консорциума (МОК-Информ) по вопросам оценки физического износа зданий и сооружений, <http://www.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 46. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом<sup>10</sup>*

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

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

### **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

<sup>10</sup> 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 неустрашимым.

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

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

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:

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

$I_{\Sigma}$  - накопленный износ;

$I_{\text{физ}}$  - физический износ;

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

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

Таблица 47 Расчет физического износа

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)	Функциональный износ	Экономический (внешний) износ	Совокупный износ
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	30%	0%	0%	30%
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	10%	0%	0%	10%
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	25%	0%	0%	25%

### 6.5. Выводы по применению затратного подхода

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

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

Таблица 48 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

№ п.п.	Наименование	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.	Совокупный износ	Справедливая (рыночная стоимость), руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	238 334 601	30%	166 834 221	166 834 000
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	13 121 260	10%	11 809 134	11 809 000
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	71 892 667	25%	53 919 500	53 920 000



## 7. Итоговое заключение

### 7.1. Сертификат качества

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

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

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

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

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

Таблица 49. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

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

Профессиональная деятельность Оценщика застрахована.

## 7.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой имущество, по состоянию на 14 мая 2023 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Универсальный магазин «Эдельвейс», назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 4860,8 кв.м., инв.№4944, лит.Б, адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, зд. 16, кадастровый (или условный) номер: 16:50:011415:3389	166 834 000	33 366 800	200 200 800
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	17 889 000	3 577 800	21 466 800
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	52 242 000	10 448 400	62 690 400
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	7 152 000	1 430 400	8 582 400
5	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 90 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090419:1052	4 931 000	986 200	5 917 200
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	3 066 000	613 200	3 679 200
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	94 677 000	18 935 400	113 612 400
8	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 553,3 кв.м., этаж 2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Адоратского, д. 12, пом. 1487, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110804:1548	22 805 000	4 561 000	27 366 000

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
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)
9	Нежилое помещение № 1 общей площадью 1530,70 кв.м. (Одна тысяча пятьсот тридцать целых семьдесят сотых квадратных метра), расположенное на 1 (первом) этаже Многоуровневого паркинга, состоящее из следующих частей: 1.1. Магазин розничной торговли, общей площадью 999,80 (Девятьсот девяносто девять целых восемьдесят сотых) кв.м.; 1.2. Аптечный пункт, общей площадью 74,50 (Семьдесят четыре целых пятьдесят сотых) кв.м.; 1.3. Пункт оказания услуг универсальных средств связи, общей площадью 108,10 м2 (Сто восемь целых десять сотых) кв.м.; 1.4. Тамбур, общей площадью 20, 60 м2 (Двадцать целых шестьдесят сотых) кв.м.; 1.5. Комната для хранения инвентаря, общей площадью 286,70 (Двести восемьдесят шесть целых семьдесят сотых) кв.м.; 1.6. Комната хозяйственного инвентаря, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.7. Комната уборочного инвентаря (КУИ), общей площадью 6,00 (Шесть) кв.м.; 1.8. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.9. Санузел, общей площадью 3,00 (Три) кв.м.; 1.10. Венткамера дымоудаления, общей площадью 5,90 (Пять целых девяносто сотых) кв.м.; 1.11. Венткамера, общей площадью 17,20 (Семнадцать целых двадцать сотых) кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Кул Гали, д. 7 Б, корп.2, пом. 260, кадастровый номер: 16:50:160502:4175	117 105 000	23 421 000	140 526 000
10	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	11 809 000	2 361 800	14 170 800
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300+/- 6,06 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Магистральная, участок 35, кадастровый (условный) номер: 16:50:080901:6	2 326 000	НДС не облагается	2 326 000
12	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	53 920 000	10 784 000	64 704 000
13	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	41 415 000	НДС не облагается	41 415 000
14	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	17 629 000	3 525 800	21 154 800
15	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	7 903 000	1 580 600	9 483 600
16	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	61 803 000	НДС не облагается	61 803 000
17	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	746 000	НДС не облагается	746 000

*Отчет №ПДФ-001-06/2023  
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)
18	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	47 178 000	9 435 600	56 613 600
<b>ИТОГО</b>		<b>731 430 000</b>	<b>125 028 000</b>	<b>856 458 000</b>

**731 430 000 рублей (без НДС)**  
**(Семьсот тридцать один миллион четыреста тридцать тысяч) руб.**  
**или**  
**856 458 000 рублей (с НДС)**  
**(Восемьсот пятьдесят шесть миллионов четыреста пятьдесят восемь тысяч) руб.**

**Оценщик:**

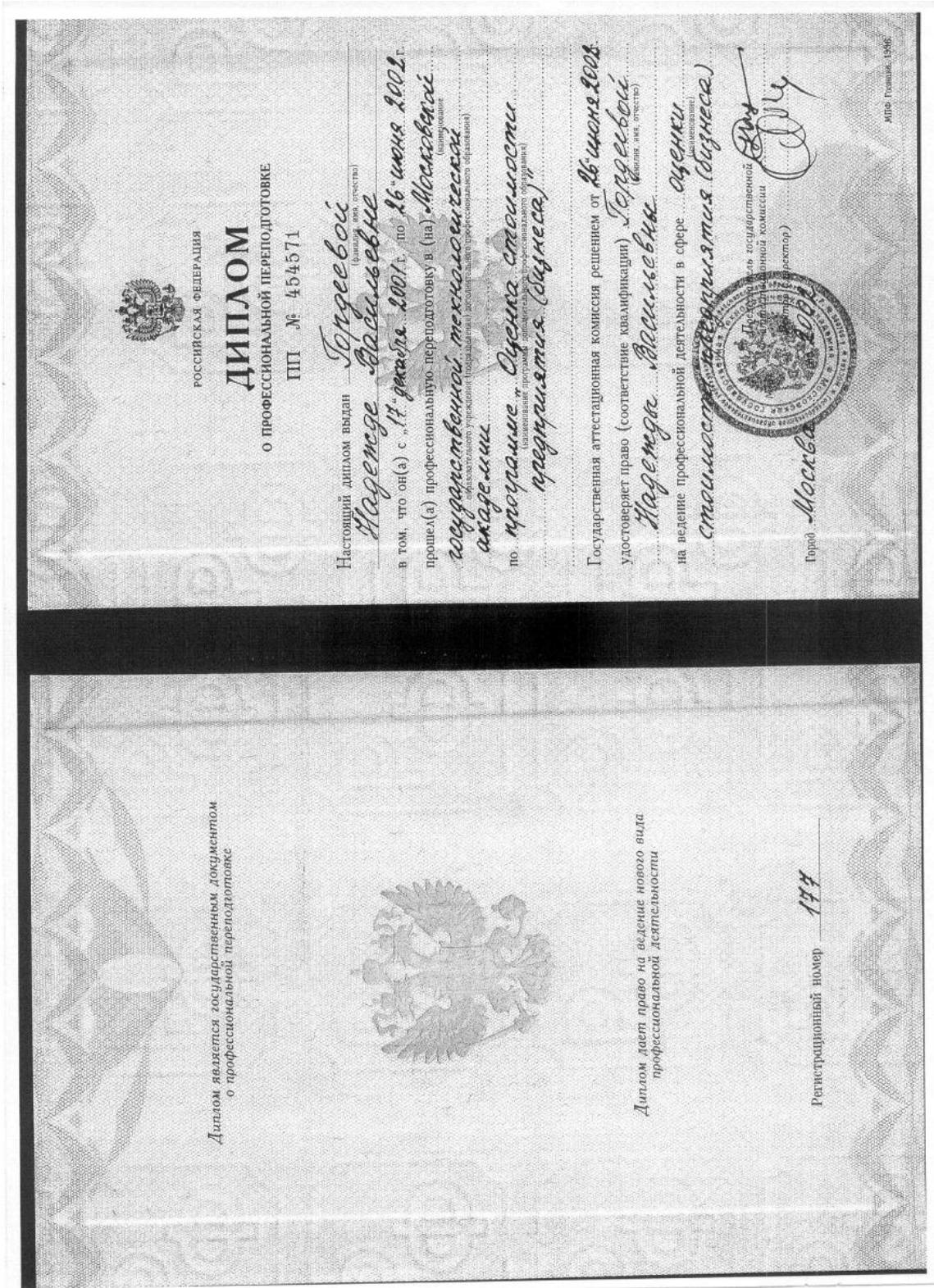


**Н.В. Гордеева**

14 мая 2023 г.

## 8. Приложения

### 8.1. Документы Оценщика





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

в том, что он(а) с 21 марта 2023 г. по 15 апреля 2023 г. повышал(а) свою квалификацию в направлении государственной университетской технологии и управления (наименование образовательного учреждения (организации) соответствующего профессионального образования) по программе: "Ученская деятельность" (наименование программы дополнительного образования)

в объеме 204 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Государственная деятельность	78	
2. Дисциплины по выбору Целевой комиссии	38	Отлично

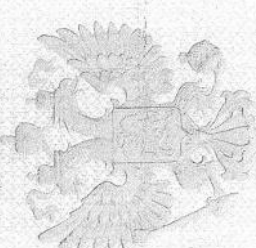
Прошел(а) стажировку КСМ (наименование предприятия)

выполнил(а) КСМ (наименование темы)




Город Москва \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 директор

Место Госзнака: 1996.



Свидетельство является государственным документом  
 о повышении квалификации

Регистрационный номер 2461



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Торжковой  
Ириде Станиславне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 14 апреля 2005 г. по 23 апреля 2005 г.  
 повышал(а) свою квалификацию в (на) Средней школе №1  
пос. Славянка, Калининский район  
и муниципальное предприятие «Калининский районский центр  
образовательного учреждения (школы) дополнительного образования  
по программам «Базовая профессиональная подготовка  
в объеме 108 часов (количество часов)


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

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Бухгалтерские документы</u>	<u>72</u>	
<u>Вводными по выводу</u>	<u>32</u>	
<u>Нормовый вычисления</u>	<u>4</u>	<u>Отлично</u>

Прошел(а) \_\_\_\_\_  
 (наименование предприятия, учреждения)

Выполнил(а) \_\_\_\_\_  
 (наименование темы)

Город Славянка, год 2005  
 Секретарь \_\_\_\_\_  
 директор (инспектор) \_\_\_\_\_



Регистрационный номер 2436

М.П. Госпол. 1996.

Свидетельство является государственным документом  
 о повышении квалификации







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

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

Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»  
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Гордеева Надежда Васильевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2022 года за

регистрационным номером № 3015

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.04.2022 г.

Дата составления выписки 12.04.2022 г.

Первый вице-президент

В.И. Лебединский



г. Казань, Россия

«20» июня 2022 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 4991R1776/600019/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R1776/600019/22 (далее - Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: Гордеева Надежда Васильевна  
Россия, РТ, г. Казань, ул. Фучика, 86, кв.3  
ИНН: 165910803024

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

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

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

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

6. ФРАНШИЗА: Не установлена.

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

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, отрезлений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный наступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действительными (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за принятие которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предприняты письменно согласованы со Страховщиком и в том же документе целью оплошитель требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: Территория страхования: Российская Федерация.



СТРАХОВЩИК  
АО «АльфаСтрахование(закрытое)

Заместитель директора - руководитель блока корпоративных продаж Казанского филиала

Броханова Роза Федоровна

Ф.И.О.

Доверенность №412121N от 18.04.2021 г.

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б тел./факс: (495) 783 0 999 alfa@alfa.ru



г. Казань, Россия

«03» августа 2022 г.

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

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

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:** Общество с ограниченной ответственностью «Финансово-аналитический центр «Эксперт»  
Россия, 420101, РТ, г. Казань, ул. Мавлютова, д.42, офис 5  
ИНН: 1659140146 КПП: 165901001
  2. **СТРАХОВЩИК:** Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Россия, 420061, РТ, г. Казань, ул. Н. Ершова, д. 29Б  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
  3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:** С 00:00 часов «05» августа 2022 г. по 24:00 часов «04» августа 2023 г. (Период страхования).
  4. **СТРАХОВАЯ СУММА:** 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
  5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:** 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю;  
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
  6. **ФРАНШИЗА:** Не установлена.
  7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** В соответствии с п. 2.1.2 Правил.
  8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
    - 8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
    - 8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
  9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:** Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
  10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:** Территория страхования: Российская Федерация.
- СТРАХОВЩИК**  
АО «АльфаСтрахование»  
  
Казанский филиал  
Начальник отдела по работе с финансовыми институтами  
Казанского филиала \_\_\_\_\_ должность  
Давлиев Дилус Габделгазизович \_\_\_\_\_ ф.и.о.  
Доверенность №0187/21N от 01.01.2021 г.

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

8 800 333 0 999, [alfastrah.ru](http://alfastrah.ru)

## 8.2. Объявления СМИ

### Объекты-аналоги для земельных участков

The image shows two screenshots of the Avito website. The top screenshot displays a listing for 'Участок 40 сот. (промназначения)' (40 plots, industrial purpose) for 14,000,000 RUB. It includes an aerial map, contact information (8 917 290-01-40), and a 'Написать сообщение' (Write message) button. The bottom screenshot shows a detailed description of a similar plot, including technical specifications like area (0.4 ha), utilities, and location in Kazan. It also features a 'Похожие объявления' (Similar ads) section with three thumbnail images of other plots.

**Участок 40 сот. (промназначения)**

14 000 000 ₽  
350 000 ₽ за соту  
или предложите свою цену

8 917 290-01-40

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Рейтор  
Завершено 17 объявлений

Подписаться на продавца

**Об участке**  
Площадь: 40 сот.

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, Автозавская ул.  
р-н Московский

Показать карту

**Описание**

**Описание**

Земельный участок производственно-складского назначения площадью 0,4 га.

Коммуникации:

- 400 кВт электроэнергия;
- теплотрасса проходит на участке;
- водопровод и канализация проходят вне участка;
- ранее были получены ТУ на газ (на данный момент просрочены).

Местоположение:

- Производственно-складская зона в Московском районе г.Казань;
- Рядом находится ТЭЦ-3;
- Крупногабаритный подъезд к участку (асфальтированная дорога);
- Выезд на федеральную трассу М-7 (через п.Новоиколаевский).

Основные виды разрешенного использования:

- Магазины;
- Хранение автотранспорта, служебные гаражи, АЗС, автомойка, авторемонт;
- Фармацевтическая, легкая пищевая, строительная и целлюлозно-бумажная промышленность;
- склады;
- энергетика.

Участок расположен в зоне П-2 - размещение производственно-коммунальных объектов незначительного воздействия на окружающую среду.

Есть возможность увеличения площади.

Общая площадь участка 13 га. Сами сделаем межевание и проложим дорогу.

№ 3013927802 · 25 апреля в 11:48 · 291 просмотр (+4 сегодня) · Показать

**Похожие объявления**

Участок 20 сот. · Участок 28 сот. · Участок 15 сот.

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Участок 31 сот. (промназначения)**

22 000 000 ₽  
709 677 ₽ за сотку

8 917 921-37-99

Написать сообщение  
Отправляет в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуеместом? Когда можно посмотреть?

ЮСАН "VIP INFO"  
Агентство  
На Avito с октября 2013  
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Руслан

**Об участке**  
Площадь: 31 сот.

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, Адмиралтейская ул., 3а6  
Кремлёвская от 31 мин.

Показать карту

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

**Об участке**  
Площадь: 31 сот.

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, Адмиралтейская ул., 3а6  
Кремлёвская от 31 мин.

Показать карту

**Описание**  
Продается земельный участок в Кировском районе г. Казани. Находится в окружении перспективной зоны, застройки жилыми комплексами и городской парковой зоны. Участок идеально подойдет под коммерческую застройку. Находится в 5 минутах езды от Казанского Кремля и центра города!  
**ИДЕАЛЬНОЕ МЕСТО ДЛЯ РАЗВИТИЯ ВАШЕГО БИЗНЕСА!** Кадастровый номер земельного участка: 16:50:280101:1334  
Документы и ГПЗУ участка в наличии.

№ 2837616456 - 25 апреля в 12:21 - 1097 просмотров (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**

- Участок 40 сот. (промназначения)
- Участок 28 сот. (промназначения)
- Участок 15 сот. (промназначения)

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Участок 8 сот. (промназначения)**

8 000 000 ₽  
1 000 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 917 290-25-78

Написать сообщение  
Отправит в течение дня

Спросите у продавца  
Здравстуйте!

Еще продать? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Недвижимость  
Агентство  
На Avito с марта 2012  
Результаты проверены

19 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Марат

Об участке  
Площадь: 8 сот.

Расположение  
Республика Татарстан, Казань, Авиастроительный район, жилой массив Сухая Река, Песочная ул.  
Авиастроительная д. от 21 мин.

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

**Участок 8 сот. (промназначения)**

8 000 000 ₽  
1 000 000 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 917 290-25-78

Написать сообщение  
Отправит в течение дня

Спросите у продавца  
Здравстуйте!

Еще продать? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Недвижимость  
Агентство  
На Avito с марта 2012  
Результаты проверены

19 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Марат

**Описание**

Продается земельный участок общей площадью 834 кв. м. под строительство коммерческой недвижимости в Авиастроительном районе г. Казани по ул. Песочная. Земельный участок расположен на пересечении улиц Песочная и Поперечно-Колхозная в густонаселенном районе города - в жилом массиве Сухая река. Категория земель: земля населенных пунктов. Участок угловой, широкий, правильной формы. Подойдет под строительство магазина, кафе, пекарни, офиса, автомастерской, автомойки. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Перевал линий. Удобные подъездные пути. Ровная, асфальтированная дорога к участку. Рядом остановка общественного транспорта. Отличное местоположение для размещения бизнеса. Все коммуникации подведены. Продажа от собственника. Один собственник. Быстрый выход на сделку! Любой способ оплаты!

№ 2173874456 · 26 апреля в 08:56 · 3709 просмотров (+6 сегодня) · Показать

**Похожие объявления**

Участок 15 сот. (промназначения)	Участок 3,3 сот. (промназначения)	Участок 1 сот. (промназначения)
11 000 000 ₽ Республика Татарстан, Казань, Советский район, Мамедовский тракт 26 апреля 04:30	2 000 000 ₽ Республика Татарстан, Казань, Московский район, Северный восток 5 апреля 13:18	1 200 000 ₽ Республика Татарстан, Казань, ул. Лесгафта, 4, Султанная слобода 13 апреля 06:55

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Казань · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленные

### Участок 20,1 сот. (промназначения)

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить заметку

30 000 000 ₽  
1 492 537 ₽ за сотку  
Решение **авторства**  
Кэшбек 20% в супермаркетах по кредитке Подробнее

8 958 720-65-67

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё варианты? · Торр уместно? · Когда можно посмотреть?

APP Татарстан  
Агентство  
На Avito с марта 2020  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
APP Казань

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Об участке  
Площадь: 20.1 сот

Расположение  
Республика Татарстан, Казань, ул. Адоратского  
р-н Ново-Савиновский

Показать карту

Расположение  
Республика Татарстан, Казань, ул. Адоратского  
р-н Ново-Савиновский

Показать карту

Описание  
От собственника! Без комиссии!

Продажа земельного участка для строительства автосервиса, автомойки и т.д. на ул. Адоратского 98.

Площадь 2013 кв.  
Собственность  
Электросеть 100 квт.  
Ограждение.  
Асфальт до участка.  
Очень хорошее местоположение.

По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника. Рафис

№ 2810620125 · 10 апреля в 12:23 · 856 просмотров (44 селфи) · Пожаловаться

Похожие объявления

<p>Участок 18 сот. (промназначения) 38 488 000 ₽ Республика Татарстан, Казань, ул. Кокошанетов, р-н Советский 24 апреля 08:57</p>	<p>Участок 6,6 сот. (промназначения) 25 000 000 ₽ Республика Татарстан, Казань, ул. Водяного, 57, Сухопутная слобода 28 апреля 07:38</p>	<p>Участок 3,3 сот. (промназначения) 3 000 000 ₽ Республика Татарстан, Казань, Московский район, Северный восток 5 апреля 13:18</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Участок 20 сот. (промназначения)**  
22 000 000 Р  
1 100 000 Р за сотку

8 917 392-59-30  
Написать сообщение  
Отправит около 30 минут

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

RealInvest  
Агентство  
На Avito с мая 2012  
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Менеджер

RealInvest  
Профессиональный оператор на рынке коммерческой недвижимости Республики Татарстан с 2003 года

Участок 7,5 га (СНТ, ДНТ)  
720 000 Р

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Площадь: 20 сот.

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, Кировский район  
р-н Кировский

Показать карту

**Описание**

Продается земельный участок, общей площадью 20 соток. Вид разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные комплексы, рынки). Отличное месторасположение, территория участка прилегает к торговому центру "Леру Мерлен". Ситуативно под оптово-розничный рынок стройматериалов. Кадастровый номер 16.50.300302.7339 (будет размежеван). Возможно увеличение площади участка до 1,2 га. ГПЗУ получено.

№ 2456779729 - 3 апреля в 17:14 - 3976 просмотров (+6 сегодня)

Покалывать

**Похожие объявления**

Участок 28 сот. (промназначения)	Участок 40 сот. (промназначения)	Участок 15 сот. (промназначения)
28 000 000 Р Республика Татарстан, Казань, полуостров Локмелева, Кромлевская 27 апреля 09:26	14 000 000 Р Республика Татарстан, Казань, Татарская ул., р-н Московский 25 апреля 08:48	11 000 000 Р Республика Татарстан, Казань, Советский район, Мамадышский тракт 28 апреля 04:30

Участок 7,5 га (СНТ, ДНТ)  
720 000 Р

Здание некорот 600 кв.м. с земельным участком

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".


Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Казань · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленности

### Участок 14,5 сот. (промназначения)

25 500 000 ₽  
1 758 621 ₽ за сотку

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить заметку



Продается земельный участок коммерческого назначения, зона ЖЗ, S 1450 м2

Показать телефон  
8 980 XXX.XX.XX

Номер телефона появится после проверки объявления модераторами. Как правило, это занимает пару минут, но в некоторых случаях нам нужно больше времени на проверку.

Здравствуйте!

Еще продаете? · Торгу уместно? · Когда можно посмотреть?

V-Invest  
Агентство  
На Авито с февраля 2018  
Завершено 853 объявления

139 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

Контактное лицо  
V-Invest

### Об участке

Площадь: 14,5 сот

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, Советский район, жилой массив Царьдино  
р-н Советский

Показать карту

### Об участке

Площадь: 14,5 сот

### Расположение

Республика Татарстан, Казань, Советский район, жилой массив Царьдино  
р-н Советский

Показать карту

### Описание




Продается земельный участок коммерческого назначения на пр. Победы.

- 1 линия;
- удобные подъездные пути с пр.Победы, Ак. Арбузова, ул. Ново-Азинской;
- площадь 14,5 соток; разделен на 2 участка, объединим при необходимости;
- коммуникации: централизованные: вода, газ, электричество, канализация;
- рядом остановка, дет.сад, школа, магазины, аптеки
- можно на участке построить поликлинику, магазин, лабораторию, салон красоты и др.

Рядом улицы Пр.Победы, Каспийская, Губина, Академика Арбузова, Коновалова, ж/м Царьдино

№ 2003677272 · сегодня в 09:51 · 691 просмотр (14 секунд) · Показать

### Похожие объявления

 <p>Участок 18 сот. (промназначения) 38 488 000 ₽ Республика Татарстан, Казань, ул. Колосоватов, р-н Советский 24 апреля 08:57</p>	 <p>Участок 28 сот. (промназначения) 28 000 000 ₽ Республика Татарстан, Казань, полуостров Лохомтия, Кремлевская 27 апреля 09:26</p>	 <p>Участок 20,3 сот. (промназначения) 30 000 000 ₽ Республика Татарстан, Казань, ул. Дюрогского, р-н Ново-Савиновский 19 апреля 09:23</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

25 500 000 ₽  
1 758 621 ₽ за сотку

Показать телефон  
8 980 XXX.XX.XX

Написать сообщение  
Отправить

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? · Торгу уместно? · Когда можно посмотреть?

V-Invest  
Агентство  
На Авито с февраля 2018  
Завершено 853 объявления

139 объявлений пользователя  
Подписаться на продавца

Контактное лицо  
V-Invest



Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Участок 18 сот. (промназначения)**  
38 488 000 ₽  
2 138 222 ₽ за сотку

8 986 710-54-25  
Написать сообщение

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуем? Когда можно посмотреть?

ПОЛЕЗНЫЕ ЛЮДИ  
Агентство  
На Avito с июля 2012  
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Сигдеева Сирена

**Об участке**  
Площадь: 18 сот.

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, ул. Космонавтов  
р-н Советский

**Описание**

**Об участке**  
Площадь: 18 сот.

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, ул. Космонавтов  
р-н Советский

**Описание**  
Продано земельный участок в Советском районе города Казани по ул. Космонавтов. Участок № 69. Площадь 18 соток. ВРИ по документу - Бытовое обслуживание, депоное управление, объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), ГПСЗУ получен. Доверенное лицо собственника.

Арт 37526684

№ 2685869928 24 апреля в 11:57 - 529 просмотров (18 слайдов) [Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**

- Участок 6,6 сот. (промназначения) 25 000 000 ₽
- Участок 49 сот. (промназначения) 14 000 000 ₽
- Участок 28 сот. (промназначения) 28 000 000 ₽

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The screenshot shows a real estate listing on the Avito website. The main title is "Участок 40 сот. (промназначения)". The price is listed as 14 000 000 Р, with a note that it is 350 000 Р less than the asking price. A contact number 8 917 290-01-40 and a "Написать сообщение" button are visible. There is a satellite map of the plot and a vertical advertisement for a Changan Auto Uni-K car. The listing includes sections for "Об участке" (Area: 40 сот), "Расположение" (Location: Republic of Tatarstan, Kazan, Avtoservisnaya ul. p-n Moskovskiy), and "Описание" (Description).

This screenshot provides a detailed description of the plot. The title is "Участок 40 сот. (промназначения)". The price is 14 000 000 Р, with a note that it is 350 000 Р less than the asking price. The contact number 8 917 290-01-40 and a "Написать сообщение" button are present. The "Описание" section contains the following text:  
Земельный участок производственно-складского назначения площадью 0,4 га.  
Коммуникации:  
- 400 кВт электроэнергия,  
- теплотрасса проходит на участке,  
- водопровод и канализация проходят вне участка,  
- ранее были получены ТУ на газ (ка данный момент просрочены).  
Местоположение:  
- Производственно-складская зона в Московском районе г.Казань;  
- Рядом находится ТЭЦ-3;  
- Круглогодичный подъезд к участку (асфальтированная дорога);  
- Выезд на федеральную трассу М-7 (через п.Новоиколаевский).  
Основные виды разрешенного использования:  
- Магазины;  
- Хранение автотранспорта, служебные гаражи, АЗС, автомойка, авторемонт;  
- Фармацевтическая, легкая пищевая, строительная и целлюлозно-бумажная промышленность;  
- склады;  
- энергетика.  
Участок расположен в зоне П-2 - размещение производственно-коммунальных объектов незначительного воздействия на окружающую среду.  
Есть возможность увеличения площади.  
Общая площадь участка 13 га. Сами делаем межевание и проложим дорогу.  
At the bottom, there is a "Похожие объявления" section with a "Посмотреть" button and a "Покалывать" button.

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Коммерческая земля, 118 сот.**  
Татарстан респ., Казань, р-н Советский, ул. Михаила Кирпоноса 20 На карте  
● Проспект Победы - 23 мин. на транспорте

76 700 000 ₽  
650 000 ₽ за сот.  
**+7 960 086-59-24**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Экономьте  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Альтера**  
Документы проверены

На ЦИАН 7 лет Объектов в работе 684

Опора освещения  
граничная  
коническая ОГК-9  
23 500 ₽  
Граничная коническая опора освещения ОГК-9 высотой 9м. Опора предназначена для...

Узнать Больше

Строительство торговых павильонов в Казани  
Монтаж. Доставка по РФ. Своё производство. Бесплатный выезд. Вызов замерщика

118.0 сот. Земли промышленности  
Площадь Категория

Арт. 42225619

Выгодное предложение для инвестиций, участок под КОММЕРЦИЮ! Общая площадь участка 220 соток.

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо

Арт. 42225619

Выгодное предложение для инвестиций, участок под КОММЕРЦИЮ! Общая площадь участка 220 соток, продается часть участка. Обговаривается межевание по запросу покупателя.

**ПРОДАЕТСЯ:** Большой участок в черте города рядом с Константиновкой, между коттеджными поселками "Мое Царицыно" и "Живописный".  
Есть возможность провести любые коммуникации: газ, электричество находятся в непосредственной близости.  
К участку ведет хорошая асфальтовая дорога.

Отличное месторасположение, очень перспективный участок с точки зрения инвестиции, для дальнейшего заработка.  
Прекрасная возможность для застройщиков построить десяток домов.

Для реальных покупателей будет обсуждаться хороший торг!

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

Позвонить

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте

Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново

76 700 000 ₽  
650 000 ₽ за сот.  
**+7 960 086-59-24**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Экономьте  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Альтера**  
Документы проверены

На ЦИАН 7 лет Объектов в работе 684

Опора освещения  
граничная  
коническая ОГК-9  
23 500 ₽  
Граничная коническая опора освещения ОГК-9 высотой 9м. Опора предназначена для...

Узнать Больше

Строительство торговых павильонов в Казани  
Монтаж. Доставка по РФ. Своё производство. Бесплатный выезд. Вызов замерщика

## Объекты-аналоги для встроенных помещений

Казань · Продажа · Помещение свободного назначения

### Продам помещение свободного назначения, 818 М²

49 000 000 ₽  
59 902 ₽ за м²

8 917 271-32-25

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

АН "Диалог"  
Компания  
На Авито с декабря 2011  
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Поперваева Ольга

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

**О помещении**

Вход: с улицы  
Общая площадь: 818 м²  
Этаж: 1

Отделка: офисная  
Тип сделки: продажа

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, ул. Фатиха Амирхана, 63  
● Козья Слобода ⚡ от 31 мин. ● Северный вокзал ⚡ от 31 мин.  
● Авиастроительная ⚡ от 31 мин. [Показать карту](#)

**Описание**

Арт. 30736068  
Продается коммерческое помещение, расположенное по адресу: ул. Фатиха Амирхана, д. 63.  
Общая площадь 818 кв. м. Преимущество нашего предложения в том, что имеются две входные группы и свободные парковки.  
Помещение можно разделить. Звоните!  
С удовольствием, организуем просмотр!  
Чистопольская, Сибгата Хавиша, Ямашева, Декабристов

**О здании**

Тип здания: жилой дом  
Парковка: на улице

№ 2069007422 · 28 апреля в 14:10 · 1210 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Продаю помещение под офис со свежим ремонтом 214**

14 900 000 ₽  
69 626 ₽ за м²

8 987 001-77-30

Написать сообщение  
Отправит около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

**TATESTATE**  
Компания  
На Avito с марта 2012  
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Зураба Радин

**О помещении**  
Общая площадь: 214 м²  
Отделка: чистовая  
Планировка: кабинетная  
Тип сделки: продажа

**Расположение**

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Общая площадь: 214 м²  
Отделка: чистовая  
Планировка: кабинетная  
Тип сделки: продажа

14 900 000 ₽  
69 626 ₽ за м²

8 987 001-77-30

Написать сообщение  
Отправит около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

**TATESTATE**  
Компания  
На Avito с марта 2012  
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Зураба Радин

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева  
• Козья Слобода 4 от 31 мин. • Рысьев 4 от 31 мин.  
• Северный вокзал 4 от 31 мин. [Показать карту](#)

**Описание**  
Продаю помещение под офис со свежим ремонтом (по желанию с мебелью- все новая) Помещение расположено в высоком цоколе ( почти 1-ый этаж- ПОЛНОЦЕННЫЕ ОКНА) у входа в офис своя парковка на 3 машины, а остальные можно парковать рядом (место есть всегда) К офису удобный подъезд для себя и клиентов Рядом кафе, продуктовый магазин, ТЦ 7-я В в помещении 7 кабинетов, зал для совещаний и учебный, оборудованное складское помещение, несколько маленьких кладовочек 2 санузел (без проблем можно сделать еще два) Сделана приточно-вытяжная вентиляция во все помещения, установлены кондиционеры, выполнена охранно-пожарная сигнализация, телефонная и компьютерная сеть, на 26 рабочих мест, отдельная серверная комната, новое светодиодное освещение (при хорошем свете маленькие счета за электричество), отдельная входная группа с двойным стеклопакетом с двумя кладовыми, стеклянные перегородки (алюминиевый профиль с каленым стеклом, цельностеклянные двери)

**О здании**  
Парковка: на улице

№ 2888294799 · 13 апреля в 09:49 · 401 просмотр (+8 сегодня) [Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Казань · Коммерческая недвижимость · Продам · Офисное помещение

### Габ. Свободного назначения

11 000 000 Р ~  
69 930 Р за м²

8 917 860-03-94

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

ООО АН «Империум»  
Компания  
На Avito с июля 2012  
Рейтинг проверен

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Матвеев Евгений

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

**О помещении**

Общая площадь: 157,3 м²  
Этаж: 1  
Отделка: без отделки

Планировка: кабинетная  
Тип сделки: продажа

Казань · Коммерческая недвижимость · Продам · Офисное помещение

### Габ. Свободного назначения

11 000 000 Р ~  
69 930 Р за м²

8 917 860-03-94

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

ООО АН «Империум»  
Компания  
На Avito с июля 2012  
Рейтинг проверен

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Матвеев Евгений

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

**О помещении**

Общая площадь: 157,3 м²  
Этаж: 1  
Отделка: без отделки

Планировка: кабинетная  
Тип сделки: продажа

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, ул. Воровского, 13  
Северный вокзал 6–10 мин. Яшалек 21–30 мин.  
Авиастроительная 21–30 мин. [Показать карту](#)

**Описание**

Арт: 19608364 Продается коммерческое помещение.  
Общая площадь 157,3 кв.м. Помещение расположено на 1 этаже 5 этажного дома. С чистой отделкой.  
Центральное отопление. Помещение класса В+.  
Отдельный вход со двора.  
Место под вывеску.  
В шаговой доступности: Станция Метро Северный Вокзал, Остановки, ул. Ибрагимова, Гагарина, Воровского, Декабристов.

**О здании**

Тип здания: жилой дом  
Парковка: на улице

№ 2340118546 · 17 апреля в 09:49 · 1249 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**

Просмотреть

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Продается коммерческое помещение

24 000 000 Р  
74 074 Р за м²

8 917 392-39-12

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Альтера Компания На Авито с ноября 2012 Реализовано проверено

Подписаться на продавца

Контактное лицо Бродунова Евгения

О помещении

Вход: с улицы Этаж: цокольный  
Отдельный вход: есть Отделка: офисная  
общая площадь: 324 м² Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 37  
● Козья Слобода ⚡ 16–20 мин. ● Яшьлек ⚡ 21–30 мин.  
● Северный вокзал ⚡ от 31 мин.

Показать карту

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Описание

Арт. 39105080  
Продается нежилое помещение свободного назначения в административном здании, расположенное в Ново-Савиновском районе по адресу: пр-т Ямашева 37. Помещение располагается на первой линии, общая площадь 324 кв.м.

Расположено на цокольном этаже. Помещение сухое, так как на момент строительства была сделана дренажная система.  
В помещении сделан качественный ремонт, есть окна, санузел, водоснабжение, электричество, отопление.

- удобный отдельный вход;
- большая парковка;
- удобные подъездные пути;
- проходное востребованное место;
- напротив располагается: ТЦ Park House, Парк Победы;
- удобная транспортная развязка - рядом остановки общественного транспорта, проспект Ямашева, Меридианная, Абсалямова, Адоратского, Чистопольская.

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: в здании

№ 2811563646 - 14 апреля в 18:47 - 612 просмотров (10 секунд) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Свободного назначения, 30.5 м²**

2 150 000 ₽  
70 492 ₽ за м²

8 987 296-91-06

Написать сообщение  
Отменяет за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продайте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Компания  
Завершено 476 объявлений  
Документы проверены

Подписаться на продавца

**О помещении**

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 30.5 м²

Этаж: 1  
Отделка: чистовая  
Тип сделки: продажа

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

**О помещении**

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 30.5 м²

Этаж: 1  
Отделка: чистовая  
Тип сделки: продажа

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, Революционная ул., 39  
р-н Кировский

Показать карту

**Описание**

Продается помещение свободного назначения, отдельный вход, соседнее крыльцо Аптека, напротив рынок, в помещении свет, вода, канализация все в хорошем рабочем состоянии, помещение разделено на небольшие комнаты, комфортные коммунальные платежи так как оплата по счетчику.

**О здании**

Готовность в эксплуатации  
Тип здания: жилой дом

Удаленность от дороги: первая линия  
Парковка: на улице, бесплатная

№ 2847023749 · 26 апреля в 09:44 · 1360 просмотров (+10 сегодня)

Пожожие объявления

Продажа помещения свободного...  
2 050 000 ₽  
Республика Татарстан

Готовый кирпичный бизнес офис, 40 м²  
2 799 999 ₽  
Республика Татарстан

Свободного назначения, 24 м²  
1 890 000 ₽  
Республика Татарстан

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".



Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Свободного назначения, 63 м<sup>2</sup>**

5 650 000 ₽

8 960 044-28-30

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продайте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо. Документы проверены. Подписаться на продавца

**О помещении**

Вход: со двора. Отдельный вход: есть. Отделка: офисная. Мощность электросети: 220 кВт.

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, ул. Ильича, 28 р-н Кировский

**Описание**

Продам офисное помещение со складом комнатой отдыха, санузлом запасным выходом в центре поселка Юдино, планировка есть возможность сдать помещение после покупки в долгосрочную аренду.

**О здании**

Готовность: в эксплуатации. Тип здания: жилой дом. Удалённость от дороги: первая линия. Парковка: на улице, бесплатная.

№ 2926865310 · 28 апреля в 13:57 · 381 просмотр (+2 сегодня)

Покалывать

**Похожие объявления**

Активация Windows. Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Недвижимость в Казани > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Казани > Кировский > Ягодная слобода > метро Козья слобода > улица Мулланура Вахитова

27 апр, 11:44 211 просмотров, 0 за сегодня

### Свободное назначение, 148,8 м<sup>2</sup>

Татарстан респ., Казань, р-н Кировский, мкр. Ягодная слобода, ул. Мулланура Вахитова, 6 На карте

- Козья слобода - 12 мин. пешком
- Яшьлек - 2 мин. на транспорте
- Кремлёвская - 4 мин. на транспорте

В избранное

10 фото

148,8 м<sup>2</sup> Площадь 1 из 6 Этаж Свободно Помещение

7 500 000 Р 50 404 Р за м<sup>2</sup>  
+7 960 046-87-19

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
CENTER Group  
Документы проверены

ИНЖЕНЕР  
Евгений Коленков

Отчёт о привлекательности помещения и локация

Опоры дорожных знаков от ИТМ. Только для юр. лиц

Конкуренты в радиусе 1 км

Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 Р. MSU.RU Посмотреть пример отчёта

Продается коммерческое помещение свободного назначения расположенного на цокольном этаже жилого дома. Общая площадь помещения 148,8 м<sup>2</sup>.

В кабинетах проведен косметический ремонт, загруженность кабинетов 100%. ОБРЕМЕНЕНИЙ НЕТ, АРЕСТОВ НЕТ, 1 ВЗРОСЛЫЙ СОБСТВЕННИК

В 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.

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

Позвонить

7 500 000 Р 50 404 Р за м<sup>2</sup>  
+7 960 046-87-19

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN. И оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
CENTER Group  
Документы проверены

ИНЖЕНЕР  
Евгений Коленков

Отчёт о привлекательности помещения и локация

Опоры дорожных знаков от ИТМ. Только для юр. лиц

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Помещение на первой линии

2 800 000 ₽  
133 333 ₽ за м²

8 958 746-78-49

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Алия  
Компания  
На Авито с июня 2019  
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

**О помещении**

Общая площадь: 21 м²  
Этаж: 1  
Высота потолков: 2.8 м

Отделка: офисная  
Планировка: открытая  
Тип сделки: продажа

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Высота потолков: 2.8 м  
Тип сделки: продажа

2 800 000 ₽  
133 333 ₽ за м²

8 958 746-78-49

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Алия  
Компания  
На Авито с июня 2019  
Результаты проверены

Подписаться на продавца

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, Привольский район, жилой массив  
Ферма-2, 90  
р-н Привольский

**Описание**

Продается нежилое помещение, расположенное на первом этаже, по адресу: г. Казань, ул. Ферма 2, д.90, общей площадью 21м2.

- Стоймость 2800.000 р.
- Помещение с ремонтом, с окнами.
- напротив помещения парковка.
- С поставщиками услуг заключены прямые договора.
- Удобные подъездные пути.
- Рядом конечная остановка общественного транспорта. Рядом такие улицы как Ахунова, Баки Урманче, Оренбургский тракт, Рауиса Гареева, РКБ.
- Идеально подойдет под офис, склад, торговлю, интернет-магазин.
- Входная группа смотрит на дорогу (на Тулпар).

Торга нет.  
В договоре занижение.

Можно приобрести сразу 2 помещения, так как продается и соседнее помещения, площадью 11 м2 каждое ща 1520.000

**О здании**

Готовность в эксплуатации  
Тип здания: жилой дом

Парковка на улице, бесплатная  
Количество парковочных мест: 4

№2706658225 - 10 апреля в 12:12 - 6615 просмотров (+6 сегодня) Полюбоваться

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Свободного назначения, 28.5 м²**

3 850 000 ₽  
135 000 ₽ за м²

8 958 720-95-86

Пользователь  
Частное лицо  
Завершено 38 объявлений  
[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

**О помещении**

Вход: с улицы  
Общая площадь: 28.5 м²  
Этаж: 1

Отделка: офисная  
Тип сделки: продажа

**Расположение**

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Общая площадь: 28.5 м²  
Этаж: 1  
Тип сделки: продажа

3 850 000 ₽  
135 000 ₽ за м²

8 958 720-95-86

Пользователь  
Частное лицо  
Завершено 38 объявлений  
[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, ул. Рихарда Зорге, 33  
• Проспект Победы ⚡ 6–10 мин. • Горки ⚡ 6–10 мин.  
• Дубравная ⚡ 15–20 мин. [Показать карту](#)

**Описание**

Продается помещения площадью с отдельным входом на проезжую часть, парковка, отдельное свидетельство, свой вход, продом с ремонтом, с отдельным туалетом, и арендатором  
28.5 Met - Яндекс маркет  
Помещения с ремонтом, отдельными входами.  
Арендный поток 1000 руб.

Помимо данного предложения, предлагаем вашему вниманию и другие коммерческие помещения, цены договорные без посредников. Смотрите другие объявления в аккаунте.

Приглашаем к сотрудничеству инвесторов в недвижимость (выкуп перемычек, магазинов). Оформление на инвестора или залог, оплата 15% годовых. Выплата процентов ежемесячно. В последующем раздел по частям и реализация.

**О здании**

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: жилой дом

Удаленность от дороги: первая линия  
Парковка: на улице

№ 2761240152 · 29 апреля в 13:44 · 1559 просмотров (+6 сегодня) [Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Св. назначения, 206 м² под арендный бизнес**  
24 672 000 ₽  
119 767 ₽ за м²

8 917 230-20-89  
Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

СтройБизнесПроект  
Компания  
На Avito с января 2016  
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Менеджер

**О помещении**  
Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 206 м²  
Этаж: 1  
Высота потолков: 2,7 м

Отделка: офисная  
Мощность электросети: 15 кВт, можно увеличить  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Можно посмотреть по видеозвонку

**О помещении**  
Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 206 м²  
Этаж: 1  
Высота потолков: 2,7 м

Отделка: офисная  
Мощность электросети: 15 кВт, можно увеличить  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, ул. Баки Урманче, 9  
• Проспект Победы ⚡ от 31 мин. • Дубравная ⚡ от 31 мин. Показать карту

**Описание**  
Продаю нежилое помещение 206 квм с отличной инфраструктурой, густонаселенный жилой массив, 50м школа, сквер с высоким пешеходным трафиком. Сделан свежий современный ремонт. Возможное использование -офис, коворкинг, магазин, пункт выдачи интернет заказов, хостел и тд и тп. Собственник. Документы на 5 обособленных помещений.

**О здании**  
Готовность в эксплуатации  
Тип здания: жилой дом  
Удаленность от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта  
Количество парковочных мест: 10

№ 2740407235 · 13 апреля в 19:24 · 137 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

**Похожие объявления**

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Свободного назначения в Азино 75 м<sup>2</sup>**

8 500 000 Р  
113 333 Р за м<sup>2</sup>

8 917 280-12-21

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продайте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

АН «Ваш надёжный риелтор» Компания

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Наиль Хамсевич

**О помещении**

Вход: с улицы	Отделка: офисная
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 15 кВт
Общая площадь: 75 м <sup>2</sup>	Отопление: центральное
Этаж: 1	Тип сделки: продажа
Высота потолков: 2.5 м	

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 75 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1  
Высота потолков: 2.5 м

мощность электросети: 15 кВт  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

**Расположение**

Республика Татарстан, Казань, ул. Академика Глушко, 9к1  
р-н Советский

**Описание**

Помещение свободно назначения на 1 этаже жилого дома в густонаселённом жилом микрорайоне Азино 1. Помещение состоит из нескольких комнат, в том числе 2 лоджии, общей площадью 75 кв м. Возможно использовать под любой бизнес, ориентированный на жителей микрорайона. Вокруг большой жилой массы, перед помещением продуктовые магазины Пятёрочка, Агулстана, что обеспечивает высокий пешеходный трафик вокруг помещения. Возможно использовать для нужд своего бизнеса или для сдачи в аренду. В настоящее время помещение свободно, быстрый выход на сделку. Право собственности оформлено на 2 физических лица 8,5 млн руб. Цена объекта окончательная.

**О здании**

Готовность: в эксплуатации	Удалённость от дороги: первая линия
Тип здания: жилой дом	Парковка: на улице, бесплатная

№ 2412344508 · ввв в 09:10 · 715 просмотров (+2 сегодня)

Показать карту

Показать

**Похожие объявления**

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Продам помещение свободного назначения, 129.6 м<sup>2</sup>**  
15 000 000 ₽  
115 741 ₽ за м<sup>2</sup>

8 917 391-79-24  
Написать сообщение

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Ещё продайте? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

**О помещении**  
Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 129.6 м<sup>2</sup>  
Этаж: 1  
Высота потолков: 2.5 м  
Отделка: офисная  
Тип сделки: продажа

**TATNED**  
Компания  
На Avito с августа 2012  
Реквизиты проверены  
Подписаться на продавца  
Контактное лицо: Галимзянов Равиль

1-к квартира, 30.4 м<sup>2</sup>, 1/5 эт.  
3 900 000 ₽

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

**Расположение**  
Республика Татарстан, Казань, ул. Зур Урам, 10  
р-н Советский

**Описание**  
Арт. 42675545  
Продается помещение свободного назначения, имеются арендаторы.  
В помещении имеются 2-а входа, вход со двора. Парковка наземная. Окна на уровне земли.  
С хорошим ремонтом и с хорошим арендным потоком.  
Коммунальные платежи арендаторы оплачивают отдельно.  
Доступ 24/7  
Площади кабинетов: 7 кв. м., 17 кв. м., 20 кв. м., 38.6 кв. м., 39.3 кв. м.  
Каждый кабинет задействован надежными арендаторами.  
Звоните, рассмотрим варианты приобретения в ипотеку или наличный расчёт.  
Подробности по телефону!

**О здании**  
Тип здания: жилой дом  
Парковка: в здании

№ 2995359530 - 17 апреля в 18:25 - 127 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

**Другие объявления компании**

**TATNED**  
Компания  
На Avito с августа 2012  
Реквизиты проверены  
Подписаться на продавца  
Контактное лицо: Галимзянов Равиль

1-к квартира, 30.4 м<sup>2</sup>, 1/5 эт.  
3 900 000 ₽

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Свободного назначения, 82.8 м<sup>2</sup>**

9 000 000 ₽

100 696 ₽ за м<sup>2</sup>  
или предложите свою цену

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Компания

Подписаться на продавца

**О помещении**

Вход: со двора  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 82.8 м<sup>2</sup>

Отделка: чистовая  
Отопление: центральное  
Тип сделки: продажа

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

**Описание**

Продается помещение 82,8кв2 с арендатором «ИвБеглеис». Два входа, два санузла. Рядом остановка общественного транспорта.

**О здании**

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная

№ 2949710941 · 14 апреля в 22:04 · 676 просмотров (+1 сегодня) · Показать

**Похожие объявления**

Просмотрено



Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Свободного назначения, 104.6 м<sup>2</sup>**

18 828 000 Р  
180 000 Р за м<sup>2</sup>

8 958 725-59-33

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Застройщик: ГК Сити Строй Компания  
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо отдел продаж

**О помещении**

Вход: с улицы      Отделка: офисная  
Общая площадь: 104.6 м<sup>2</sup>      Тип сделки: продажа  
Этаж: 1

**Расположение**

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

**Расположение**

18 828 000 Р  
180 000 Р за м<sup>2</sup>

8 958 725-59-33

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Застройщик: ГК Сити Строй Компания  
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо отдел продаж

**Оздании**

Готовность: в эксплуатации      Парковка: на улице  
Тип здания: жилой дом

№ 2382271713 - 25 апреля в 15:47 - 442 просмотра (+0 сейчас)      Показаться

**Другие объявления компании**

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Казань · Помещение свободного назначения

### Продаётся помещение в самом центре 2х ЖК

17 760 000 ₽  
120 000 ₽ за м²

8 958 746-47-32

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

APP Татарстан  
Компания  
На Avito с марта 2020  
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеозвонку

О помещении

Вход: с улицы  
Отделка: чистовая

### Описание

От собственника! Без комиссии!

Продаётся помещение в самом центре 2х ЖК Голливуд и ЖК Легенда

оба ЖК заселены, общее количество квартир более 2600  
магазин находится на 1 этаже  
качественный ремонт  
парковка стихийная возле дома  
есть место для вывески  
отопление: автономное  
санузел свой  
индивидуальная вентиляция  
вытяжка  
работал магазин ранее  
имеются все коммуникации  
мощная электросеть – 50квт  
интернет  
отличные подъездные пути  
объект расположен в густонаселённом районе  
большой трафик

Рядом ул. Гвардейская и Аметьевская магистраль с отличным пешеходным трафиком и автомобильной развязкой, рядом станция метро Аметьево, остановка общественного транспорта – Сады.

По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника Дима Ц

### О здании

Готовность: в эксплуатации  
Парковка: на улице  
Тип здания: другой

№ 2938071112 · 24 апреля в 10:00 · 297 просмотров (+9 секунд) · Пожаловаться

### Похожие объявления

Просмотрено

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**Свободного назначения, 80 м²**

10 000 000 ₽

125 000 ₽ за м²  
или [предложить свою цену](#)

8 986 889-17-97

[Написать сообщение](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуй!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)  
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь  
Компания

[Подписаться на продавца](#)

**О помещении**

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 20 кВт
Общая площадь: 80 м²	Отопление: центральное
Этаж: 1	Тип сделки: продажа
Высота потолков: 3.2 м	Арендаторы: помещение сдано

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

**Свободного назначения, 80 м²**

10 000 000 ₽

125 000 ₽ за м²  
или [предложить свою цену](#)

8 986 889-17-97

[Написать сообщение](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуй!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)  
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь  
Компания

[Подписаться на продавца](#)

**О здании**

Готовность в эксплуатации	Удалённость от дороги: первая линия
Тип здания: другой	Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 245383545 · 23 апреля в 12:32 · 3188 просмотров (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**

Просмотрено

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Объекты-аналоги для зданий

МАГАЗИНЫ УНИВЕРСАЛЬНЫЕ											Этажность: от 1 до 3, Высота, м: до 4.5		КС-6						
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный											ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц								
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruO3.08.000.0063											от 38925 до 52875	от 8650 до 11750	*De Luxe	РУБ. на 10 м3	143 526				
ruO3.08.000.0064											от 38925 до 52875	от 8650 до 11750	*Premium	РУБ. на 10 м3	99 493				
ruO3.08.000.0065											от 38925 до 52875	от 8650 до 11750	*Standard	РУБ. на 10 м3	75 996				
ruO3.08.000.0066											от 38925 до 52875	от 8650 до 11750	*Econom	РУБ. на 10 м3	55 638				
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
6460	3123	3695	2948	18124	25991		2649	28332	9667	1640	8654	11741	1729	14576	1005	3192	143526		
4,50%	2,16%	2,57%	2,05%	12,63%	18,11%		1,85%	19,74%	6,74%	1,14%	6,03%	8,18%	1,20%	10,16%	0,70%	2,22%	100,00%		
6459,7	3123,4	3694,8	1769,0	18124,1	8663,7		1766,0	17707,2	3624,9	1639,9	6210,7	11741,5	1481,9	10411,5	627,8	2446,9	99493,0		
6,49%	3,14%	3,71%	1,78%	18,22%	8,71%		1,78%	17,80%	3,64%	1,65%	6,24%	11,80%	1,49%	10,46%	0,63%	2,46%	100,00%		
6459,7	3123,4	3694,8	1474,4	18123,8	4331,8		883,0	14165,7	2416,6	1639,9		7827,5	988,0	8329,2	410,5	2127,8	75996,0		
8,50%	4,11%	4,86%	1,94%	23,85%	5,70%		1,16%	18,64%	3,18%	2,16%		10,30%	1,30%	10,96%	0,54%	2,80%	100,00%		
5767,5	2788,8	2463,3	1179,4	15103,6	2887,8		353,2	9443,7	1380,9	1093,3		5218,4	658,6	5552,7	328,3	1418,6	55638,0		
10,37%	5,01%	4,43%	2,12%	27,15%	5,19%		0,63%	16,97%	2,48%	1,97%		9,38%	1,18%	9,98%	0,59%	2,55%	100,00%		

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ЗДАНИЯ											Разной этажности, Высота, м: 4.4		КС-1						
<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b> ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бетонные / бутобетонные / железобетонные											ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные					КРОВЛЯ - Два слоя рулонная			
СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ - Кирпичные оштукатуренные / из бетонных плит / из гипсовых плит											ПОЛЫ - Асфальтовые / цементные / мозаичные					ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц			
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ruO3.03.000.0008											Этажность: от 4 до 5	*до 10000		Econom	РУБ. на 1 м3	12 723			
ruO3.03.000.0009											Этажность: от 6 до 7	*до 15000		Econom	РУБ. на 1 м3	14 259			
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛЬЯТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
507,9		2544,6	763,9	1143,8	763,9		1527,8	1271,8	891,8	635,9	951,6	1020,3	114,8	478,9	106,1		12723,0		
3,99%		20,00%	6,00%	8,99%	6,00%		12,01%	10,00%	7,01%	5,00%	7,48%	8,02%	0,90%	3,76%	0,83%		100,00%		
428,2		2994,6	715,2	1285,0	856,8		1567,6	1285,0	997,9	856,8	1127,7	1152,6	141,1	691,5	159,1		14259,0		
3,00%		21,00%	5,02%	9,01%	6,01%		10,99%	9,01%	7,00%	6,01%	7,91%	8,08%	0,99%	4,85%	1,12%		100,00%		

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН  
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование  
в среднем по Российской Федерации на 2022-2025 гг. (с учетом НДС)

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 13	97,784	2,127	65,715	1,289	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503
Июнь 13	98,059	0,281	66,553	1,275	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 13	104,157	6,218	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180
Январь 13	105,390	1,184	66,905	-0,260	Январь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 14	102,129	-3,095	67,189	0,425	Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 14	103,541	1,383	66,308	-1,310	Июнь 20	127,626	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319
Январь 14	105,904	0,951	72,874	8,350	Январь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 15	107,389	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	133,502	2,967	111,921	0,393
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Январь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Январь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	154,986	1,855	118,485	-12,854
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	149,441	-3,578	123,998	4,653
Январь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Январь 22	152,000	1,713	126,005	1,618
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	154,628	1,729	128,036	1,612
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	157,323	1,743	130,092	1,606
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	160,087	1,757	132,172	1,599
Январь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Январь 23	162,919	1,769	134,277	1,592
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,621	Март 24	165,819	1,780	136,406	1,585
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 24	168,788	1,790	138,559	1,579
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 24	171,824	1,799	140,737	1,572
Январь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Январь 24	174,929	1,807	142,939	1,565
					Март 25	178,102	1,814	145,165	1,558
					Июнь 25	181,343	1,820	147,416	1,551

Выпуск 120 • июль 2022

220

Региональные коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.07.2022 (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

Федеральные округа, края, области	ЗДАНИЯ										
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:										
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, свето-прозрачного материала	панелей "сандвич"	древесины		
	с несущими конструкциями преимущественно из:										
железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов		
Класс конструктивных систем											
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
<b>Южный федеральный округ</b>											
Республика Крым	0,963	0,838	0,844	0,980	0,807	0,816	0,800	0,827	0,899	0,892	
г. Севастополь	1,003	0,856	0,870	0,974	0,824	0,825	0,810	0,837	0,912	0,907	
Республика Адыгея (Адыгея)	0,943	0,725	0,810	0,819	0,737	0,757	0,750	0,776	0,769	0,908	
Республика Дагестан	0,793	0,626	0,625	0,743	0,642	0,683	0,665	0,709	0,706	0,815	
Республика Ингушетия	0,648	0,555	0,507	0,740	0,542	0,589	0,572	0,612	0,637	0,692	
Республика Калмыкия	0,841	0,709	0,724	0,865	0,702	0,721	0,724	0,791	0,709	0,803	
Республика Северная Осетия - Алания	0,601	0,541	0,484	0,677	0,519	0,559	0,556	0,616	0,592	0,634	
Ростовская область	0,834	0,781	0,758	0,917	0,765	0,798	0,788	0,790	0,774	0,831	
Ставропольский край	0,771	0,705	0,695	0,750	0,707	0,737	0,731	0,747	0,811	0,795	
<b>Приволжский федеральный округ</b>											
Кировская область	0,876	0,766	0,760	0,775	0,793	0,809	0,812	0,831	0,844	0,839	
Нижегородская область	0,755	0,679	0,622	0,697	0,644	0,693	0,686	0,709	0,720	0,737	
Оренбургская область	0,813	0,728	0,748	0,768	0,752	0,794	0,778	0,807	0,783	0,789	
Пензенская область	0,872	0,789	0,804	0,747	0,795	0,835	0,814	0,841	0,825	0,830	
Пермский край *	0,814	0,763	0,744	0,749	0,772	0,808	0,804	0,819	0,787	0,855	
Пермский край, КЛАСТЕР 1	0,814	0,763	0,744	0,749	0,772	0,808	0,804	0,819	0,787	0,855	
Пермский край, КЛАСТЕР 2	0,855	0,801	0,781	0,786	0,811	0,848	0,845	0,860	0,826	0,897	
Республика Башкортостан	0,750	0,659	0,677	0,585	0,703	0,719	0,735	0,751	0,771	0,757	
Республика Марий Эл	0,823	0,673	0,711	0,730	0,698	0,724	0,724	0,737	0,748	0,760	
Республика Мордовия	0,818	0,712	0,728	0,785	0,739	0,767	0,765	0,789	0,799	0,801	
Республика Татарстан (Татарстан)	0,849	0,784	0,795	0,773	0,800	0,825	0,828	0,843	0,829	0,826	
Самарская область	0,781	0,725	0,671	0,696	0,737	0,760	0,764	0,775	0,777	0,777	

Региональные  
коэффициенты  
КО-ИНВЕСТ

### 8.3. Документы на Объект оценки

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН <small>(полное наименование органа регистрации права)</small>	
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	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела 1
14.12.2018	
Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
Кадастровый номер: 16:50:160503:1309	
Номер кадастрового квартала:	16:50:160503
Дата присвоения кадастрового номера:	12.09.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, р-н Советский, ул. Аметьевская магистраль, д.16, 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 наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	177 от 14.12.2018 г. № 622
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев -Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Селина Г. В. <small>(подпись, фамилия)</small>
М.П.	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН <small>(полное наименование органа регистрации права)</small>	
Раздел 2	
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Сведения о зарегистрированных правах	
Помещение	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела 2
14.12.2018	
Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
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 прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
4.1.1. вид: Доверительное управление, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Аметьевская магистраль, кад. № 16:50:160503:1309 помещение, назначение: нежилое, площадь 496.3 кв.м., этаж: 1	
дата государственной регистрации: 14.12.2018	
номер государственной регистрации: № 16:50:160503:4575-16/001/2018-1	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 31.05.2031	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716380531	
основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 31.03.2009	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Селина Г. В. <small>(подпись, фамилия)</small>
М.П.	

**Отчет №ПИФ-001-06/2023**  
**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	(вид объекта недвижимости)		
Лист №	Раздел 5	Всего листов раздела 5:	Всего листов выписки:
14.12.2018			
Кадастровый номер:	16:50:160503:1309		
Номер этажа (этажей): Этаж № 1			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ			Селин Г. В.

**Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии**  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
 На основании запроса от 22.12.2021, поступившего на рассмотрение 22.12.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
23.12.2021г. № КУВИ-002/2021-171380961			
Кадастровый номер:	16:50:080903:145		
Номер кадастрового квартала:	16:50:080901		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 15044; Условный номер 16:50:06:00151:002		
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городская округ город Казань, город Казань, улица Магистральная, здание 35		
Площадь, м2:	192,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Административное здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1995		
Кадастровая стоимость, руб.:	3539272,02		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:080901:6		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524		

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН

Приводятся сведения из Единого государственного реестра недвижимости

с КАЗАНЬ

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А.Р.

Время 10:40

20/12



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ
Сертификат: 907877571302
Подпись: Рнхрстср
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022



Отчет №ПДФ-001-06/2023  
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: 5077746957426
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009.
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если таковой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ  
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник полного наименования должности

НАГУМАНОВА А.Р.  
Время 10:10  
24.12



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 9976775713574 МЦ Выдан: 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 в РТ  
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник полного наименования должности

НАГУМАНОВА А.Р.  
Время 10:10  
24.12



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 9976775713574 МЦ Выдан: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

**Отчет №ПДФ-001-06/2023**  
**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

Занятие			
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 (полное наименование должности)		инициалы, фамилия	
ПАТУМАНОВА А.Р.		М.П.	
ВРЕМЯ 10:10		Сторожилов: 9976775713574115711361783446820450	
28.12.2021		Владение: Реестры	
		Действителен с 23.05.2021 по 23.05.2022	

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  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов: _____
11.12.2017		Всего листов выписки: _____	
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, корп 2, пом 262		
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.):	8256379,36		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:160502:4171		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям 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:	173 от 13.11.2017 г		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал"		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Харитонов Е. В.		
(полное наименование должности)	(подпись)		(инициалы, фамилия)
	М.П.		

**Отчет №ПДФ-001-06/2023**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

11.12.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах Раздел 2

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

<b>Помещение</b> <small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
11.12.2017	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	16:50:160502:4176
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных пасов - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельцев инвестиционных пасов в реестре владельцев инвестиционных пасов и счетов депо владельцев инвестиционных пасов.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:160502:4176-16/001/2017-1 от 11.12.2017
3. Документы-основания:	3.1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.09.2017 №16-RU16301000-175-2017; Акт приема-передачи нежилых помещений по договору участия в долевом строительстве №КТЗ-01 от 24 июля 2017г. от 09.11.2017
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г Казань, ул Кул Гали, д 7Б, к 2, пом 262, усл.№ 16-16/016-16/097/002/2017-10537, , общая площадь 199, 8 кв. м
дата государственной регистрации:	11.12.2017
номер государственной регистрации:	16:50:160502:4176-16/001/2017-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.05.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
основание государственной регистрации:	Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009, выдавший орган: ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>(полное наименование должности)</small>	Харитонова Е. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>
М.П.	

11.12.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах Раздел 5

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

<b>Помещение</b> <small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____
11.12.2017	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	16:50:160502:4176

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1:	данные отсутствуют
<b>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>(полное наименование должности)</small>	Харитонова Е. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>
М.П.	

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
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:

<b>Земельный участок</b>	
<small>(наим. объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
<b>21.06.2017</b>	
Кадастровый номер:	<b>16:50:080901:6</b>
Номер кадастрового квартала:	16:50:080901
Дата присвоения кадастрового номера:	12.02.2001
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 16-50-06-17-04-0016
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Приволжский район, ул Магистральная, участок 35
Площадь:	300 +/- 6.06 кв. 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:	занимаемый административным зданием
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "Энерджи Инвест Капитал"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Харитонова Е. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>



Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

21.06.2017	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах	Раздел 2
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости <b>Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости</b>		
<b>Земельный участок</b>		
<small>(код объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
21.06.2017		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		16:50:080901:6
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 16:50:080901:6-16/001/2017-2 от 21.06.2017	
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.06.2017 №46/17	
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>		
вид:	Прочие ограничения (обременения), Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Приволжский район, ул.Магистральная, уч.35, кад.№ 16:50:080901:6, Земельный участок, категория земель:земли населенных пунктов, разрешенное использование: занимаемый административным зданием, общая площадь 300 кв. м	
дата государственной регистрации:	21.06.2017	
номер государственной регистрации:	16:50:080901:6-16/001/2017-3	
4.1.1. 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"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009 №1405-94198416	
Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
<b>АВННЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b>		
<small>(подпись и наименование должности)</small>	<small>(подпись)</small>	Жаритоновна Е. В. <small>(инициал, фамилия)</small>



Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

21.06.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) Раздел 3

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 № \_\_\_\_\_ Раздела 3 Всего листов раздела 3: \_\_\_\_\_ Всего разделов: \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

1.06.2017 16:50:080901:6

Экстренный номер:



Масштаб 1: \_\_\_\_\_ Условные обозначения: \_\_\_\_\_

АВННЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись) Харитонова Е. В. (инициалы, фамилия)



Экспертное заключение  
31.06.2017  
Эксперт: Харитонова Е. В.  
Подпись: \_\_\_\_\_



**Отчет №ПДФ-001-06/2023**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**  
(полное наименование органа регистрации прав)

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

Раздел 1

На основании запроса от 23.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 23.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Помещение</b>	
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
25.07.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-453	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	16:16:120601:5977
Номер кадастрового квартала:	16:16:120601
Дата присвоения кадастрового номера:	05.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, г.Казань, жилой комплекс "Светлая долина", ул. Натана Рахлина, д.7, корп.2, пом.1002
Площадь, м²:	94.4
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	1233656.02
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:16:120601:5845
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилью помещением 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:	Алиев, Каират Нурмагомич, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал"
<b>ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ</b>	<b>Нигматуллина Р. Б.</b>



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

Раздел 2

<b>Помещение</b>	
<small>(наименование объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
25.07.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-453	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	16:16:120601:5977
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. 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 депозитов владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:16:120601:5977-16/001/2018-4 от 11.07.2018
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
дата государственной регистрации:	11.07.2018
номер государственной регистрации:	16:16:120601:5977-16/001/2018-7
4. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 31.03.2009 по 31.05.2031
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 08.02.2009
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
<b>ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ</b>	<b>Нигматуллина Р. Б.</b>



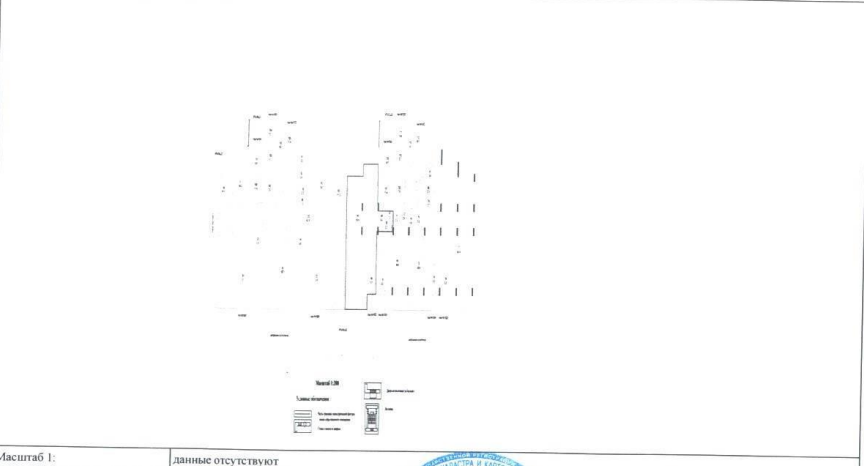
**Отчет №ПДФ-001-06/2023**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Раздел 5


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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
25.07.2018 №	16-0-1-216/4102/2018-453		
Кадастровый номер:	16:16:120601:5977		

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: данные отсутствуют


ИНЖЕНЕР I КАТЕГОРИИ		Нигматуллина Р. Б.
(подпись, наименование должности)		(подпись, фамилия)

**Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии**  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
 На основании запроса от 27.09.2021, поступившего на рассмотрение 27.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128554835			
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 БТИ		
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Адоратского, дом 12, помещение 1486		
Площадь, м2:	2212,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	64080525		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:110804:1505 <b>ООО - УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ</b>		
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 <b>04 ОКТ 2021</b> <b>ПРИНЯТО</b>		
Статусе 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 СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия	
Уполномоченный сотрудник			
Получатель выписки	М.П.		
Время	Сертификат: 99767571357400015711381703445926059 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022		



**Отчет №ПДФ-001-06/2023**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128554835			
Кадастровый номер:		16:50:110804:1549	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/104/2014-849 10.07.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		20.03.2017 14:17:55
	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-АУ-213, выдан 08.07.2016, дата государственной регистрации: 20.03.2017, номер государственной регистрации: 16:50:110804:1549-16/001/2017-1 Дополнительное соглашение к договору аренды жилых помещений №8610-АУ-213 от 08.07.2016 года, № 1, выдан 20.02.2017 Дополнительное соглашение к Договору долгосрочной аренды нежилого помещения №8610-АУ-213 от 08.07.2016г., № 3, выдан 12.02.2019, дата государственной регистрации: 14.03.2019, номер государственной регистрации: 16:50:110804:1549-16/001/2019-4
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН  
 Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ  
 с. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28  
 Уполномоченный сотрудник  
 НАГИМАНОВА А. Р.  
 Время 10:48  
 4 \* 10  
 20.09.21

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357-МФЦ-16155711381783445826050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

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. № КУВИ-002/2021-128554835			
Кадастровый номер:		16:50:110804:1549	

	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5.2	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		10.07.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/104/2014-849
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94/198416, 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, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН  
 Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ  
 с. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28  
 Уполномоченный сотрудник  
 НАГИМАНОВА А. Р.  
 Время 10:48  
 4 \* 10  
 20.09.21

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571357-МФЦ-16155711381783445826050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 4

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

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕТРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ  
г. КАЗАНЬ, УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 23

УПОМОЩЕННЫЙ СОТРУДНИК  
НАГУМАНОВА А.Р.  
ВРЕМЯ 10:48  
\* 4 = 10



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
полное наименование должности	инициалы, фамилия	
Сертификат: 9976775713574000515711381783445026050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022		

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 (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128554835			
Кадастровый номер: 16:50:110804:1549		Номер этажа (этажей): 1	

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕТРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ  
г. КАЗАНЬ, УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 23

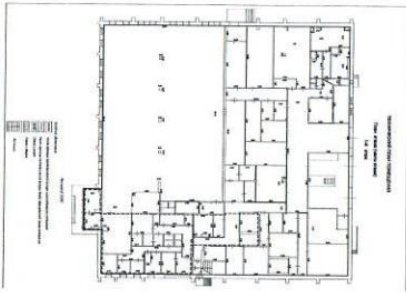
УПОМОЩЕННЫЙ СОТРУДНИК  
НАГУМАНОВА А.Р.  
ВРЕМЯ 10:48  
\* 4 = 10



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
полное наименование должности	инициалы, фамилия	
Сертификат: 9976775713574000515711381783445026050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022		

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 6

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128554835			
Кадастровый номер: 16:50:110804:1549		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ  
г. Казань ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник  
Исмаилов А.Р.  
Время 10:48  
4 \* 10

полное наименование должности  
М.П.  
20.09.21

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
Сертификат: 99767757135744008515711381703445906050			
Владелец: Росреестр			
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022			

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
основан на наименовании органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128558606			
Кадастровый номер:		16:50:110804:1548	
Номер кадастрового квартала:	16:50:110804		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.05.2014		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1487		
Адрес:	Республика Татарстан, город Казань, Ново-Савиновский район, улица 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 Высочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524		

выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ  
г. Казань ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник  
Исмаилов А.Р.  
Время 10:48  
4 \* 10

полное наименование должности  
М.П.  
20.09.21

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
Сертификат: 99767757135744008515711381703445906050			
Владелец: Росреестр			
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022			

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128558606			
Кадастровый номер:		16:50:110804:1548	
1	Правообладатель (правообладателя):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/104/2014-839 10.07.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	09.11.2020 13:21:56	
	номер государственной регистрации:	16:50:110804:1548-16/104/2020-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Саликиев Роберт Геннадьевич	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № С-01/19, выдан 28.02.2019, дата государственной регистрации: 20.07.2010, 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 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 в РТ  
г. Казань ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.

Время 10:48  
" 4 " 10 2021

МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	Сертификат: 99767757135745515711381783445826050 Выдана: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128558606			
Кадастровый номер:		16:50:110804:1548	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	27.11.2020 11:17:06	
	номер государственной регистрации:	16:50:110804:1548-16/105/2020-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 12.11.2020 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ИП Саликиев Роберт Геннадьевич, ИНН: 166018600152	
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды нежилого помещения, № б/н, выдан 12.11.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
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 в РТ  
г. Казань ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.

Время 10:48  
" 4 " 10 2021

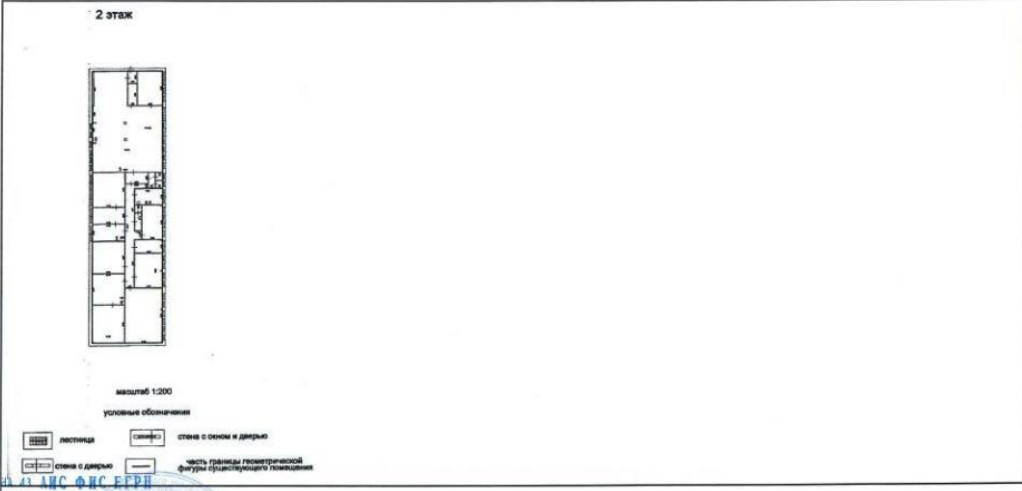
МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	Сертификат: 99767757135745515711381783445826050 Выдана: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

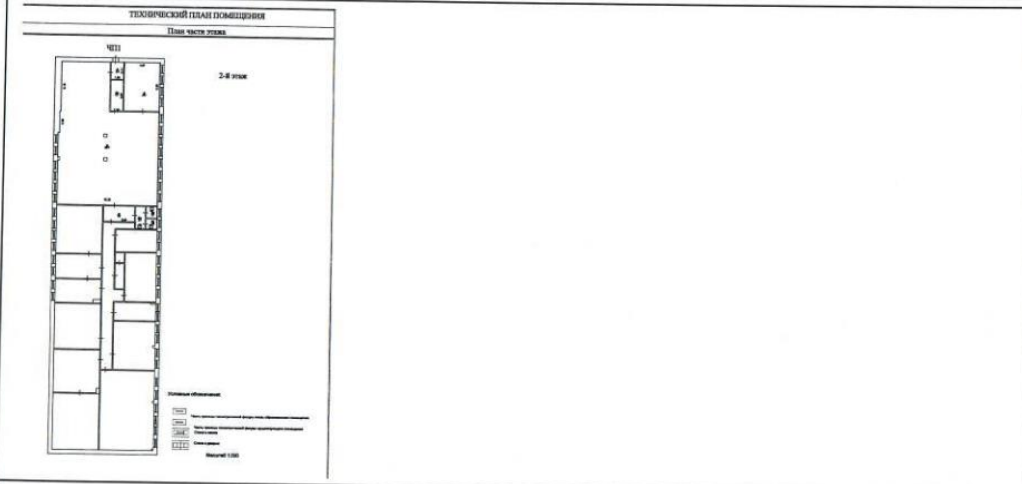
Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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 (плане этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.09.2021г. № КУВН-002/2021-128558606			
Кадастровый номер: 16:50:110804:1548		Номер этажа (этажей): 2	
2 этаж			
 <p style="text-align: center;">масштаб 1:200 условные обозначения</p> <p> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">лестница</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">лифт</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">стена с окном и дверью</span>  <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">стена с дверью</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">часть границы геометрической фигуры пространственного помещения</span> </p>			
Масштаб 1 Приволжский отдел ГБУ МФЦ ФРТ с. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 29		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Уполномоченный сотрудник Нагуманова А. Р. ВРЕМЯ 10:48 "4" 10 2021		Сертификат: 997677571357400515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Лист 6

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
28.09.2021г. № КУВН-002/2021-128558606			
Кадастровый номер: 16:50:110804:1548		Номер этажа (этажей): 2	
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ План части этажа			
 <p style="text-align: center;">масштаб 1:100</p>			
Масштаб 1 Приволжский отдел ГБУ МФЦ ФРТ с. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 29		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Уполномоченный сотрудник Нагуманова А. Р. ВРЕМЯ 10:48 "4" 10 2021		Сертификат: 997677571357400515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

**Земельный участок**

Лист № 24.07.2019 Раздела I Всего листов раздела I: \_\_\_\_\_ Всего разделов: \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

Кадастровый номер: 16:50:110804:2212

Номер кадастрового квартала:	16:50:110804
Дата присвоения кадастрового номера:	22.07.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, ул. Адоратского
Площадь:	4129 +/- 22 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:110804:1505
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	под магазин "Универсам" №231
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:50:110804:17, 39332; 7; 01.03.2019 Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:50:110804:28. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:50:110804:2213.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"

И.О. Подпись: \_\_\_\_\_ Должность: \_\_\_\_\_

И.О. Подпись: Арславов А. М. Должность: \_\_\_\_\_

000-У К ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ  
ПРИЯТО  
29 ИЮЛ 2019

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

**Земельный участок**

Лист № 24.07.2019 Раздела I Всего листов раздела I: \_\_\_\_\_ Всего разделов: \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

Кадастровый номер: 16:50:110804:2212

Номер кадастрового квартала:	16:50:110804
Дата присвоения кадастрового номера:	22.07.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, ул. Адоратского
Площадь:	4129 +/- 22 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:110804:1505
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	под магазин "Универсам" №231
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:50:110804:17, 39332; 7; 01.03.2019 Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:50:110804:28. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:50:110804:2213.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"

И.О. Подпись: \_\_\_\_\_ Должность: \_\_\_\_\_

И.О. Подпись: Арславов А. М. Должность: \_\_\_\_\_

*Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

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

Лист 2

**Земельный участок**  
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Лист № Раздела 2 Всего листов раздела 2: \_\_\_\_\_ Всего разделов: \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

24.07.2019

Кадастровый номер: 16:50:110804:2212

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Открытый 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, № 16:50:110804:2212-16/001/2019-1 от 22.07.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.03.2010 №02/03-2010
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Адоратского, д.12, кад.№ 16:50:11 08 04: 0017, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 4160 кв.м, кадастровый № 16:50:11 08 04: 0017
дата государственной регистрации:	22.07.2019
номер государственной регистрации:	16:50:110804:2212-16/001/2019-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	по 02.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Открытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009 №1405-94198416; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Открытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 03.03.2010 №02
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА \_\_\_\_\_ Арсланов А. М.

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

Лист 3

**Земельный участок**  
Описание местоположения земельного участка

Лист № Раздела 2 Всего листов раздела 2: \_\_\_\_\_ Всего разделов: \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

24.07.2019

Кадастровый номер: 16:50:110804:2212

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1: \_\_\_\_\_ Условные обозначения: \_\_\_\_\_

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА \_\_\_\_\_ Арсланов А. М.

**Отчет №ПДФ-001-06/2023**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

**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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

**Земельный участок**

Лист № 24.07.2019 Раздела I Всего листов раздела I: \_\_\_\_\_ Всего разделов: \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

Кадастровый номер: 16:50:110804:2213

Номер кадастрового квартала:	16:50:110804
Дата присвоения кадастрового номера:	22.07.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, ул. Адоратского
Площадь:	33 +/- 2 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	под магазин "Универсам" №231
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:50:110804:17, 39332; 7; 01.03.2019 Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:50:110804:17, 16:50:110804:28, 16:50:110804:2212. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
Получатель выписки:	_____

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА \_\_\_\_\_ Арсланов А. М.  
(подпись)



**ООО «У ЭНЕРГОИНВЕСТДАТТАЛ»**  
**ПРИНЯТО**  
**29 ИЮЛ 2019**

**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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

**Земельный участок**

Лист № 24.07.2019 Раздела I Всего листов раздела I: \_\_\_\_\_ Всего разделов: \_\_\_\_\_ Всего листов выписки: \_\_\_\_\_

Кадастровый номер: 16:50:110804:2213

Номер кадастрового квартала:	16:50:110804
Дата присвоения кадастрового номера:	22.07.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, ул. Адоратского
Площадь:	33 +/- 2 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	под магазин "Универсам" №231
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:50:110804:17, 39332; 7; 01.03.2019 Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:50:110804:17, 16:50:110804:28, 16:50:110804:2212. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
Получатель выписки:	_____

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА \_\_\_\_\_ Арсланов А. М.  
(подпись)





Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Раздел 2

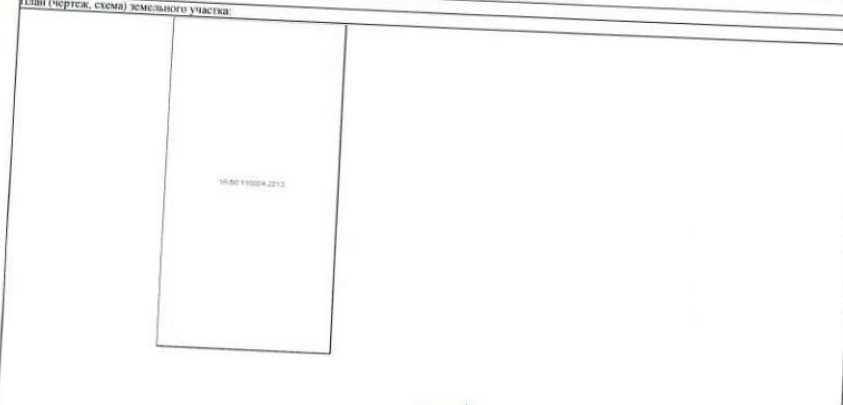
**Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости**

Земельный участок		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
24.07.2019			
Кадастровый номер:		16:50:110804:2213	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. 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 авто владельцев инвестиционных паев.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:110804:2213-16/001/2019-1 от 22.07.2019	
3. Документы-основания:		3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.03.2010 №02/03-2010	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		4.1.1. вид: Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Алфредовского, д.12, кзд.№ 16: 50: 11 08 04: 0017, Земельный участок, категория земель: земли поселений, общая площадь 4160кв.м, кадастровый № 16: 50: 11 08 04: 0017	
		дата государственной регистрации: 22.07.2019	
		номер государственной регистрации: 16.50.110804.2213-16/001/2019-2	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: по 02.03.2024	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716580524	
		основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнерджиИнвестКапитал" от 31.03.2009 №1405-04198416; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 03.03.2010 №2	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА		Арсланов А. М.	
(подпись, наименование должности)		(подпись, фамилия)	

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

Раздел 3

**Описание местоположения земельного участка**

Земельный участок		(код объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
24.07.2019			
Кадастровый номер:		16:50:110804:2213	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА		Арсланов А. М.	
(подпись, наименование должности)		(подпись, фамилия)	

**Отчет №ПДФ-001-06/2023**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130980652	
Кадастровый номер:	16:50:090419:1052
Номер кадастрового квартала:	16:50:090419
Дата присвоения кадастрового номера:	26.07.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Фрунзе, д. 9, пом. 1324
Площадь, м2:	90
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	3917051.1
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:090419:87
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524

ВЫПИСКА ПО ЗАПРОСУ ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОИ ФРР  
г. КАЗАНЬ, ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник  
НАГУМАНОВА А.Р.  
Время: 10:14  
7.10

МП  
20.10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 99767757135744515711381783445926050	
Выдана: Росреестр	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130980652	
Кадастровый номер:	16:50:090419:1052
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 18.06.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации: 16-16-01/094/2014-942
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 18.06.2014 00:00:00
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	сведения об осуществлении 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: Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 03.03.2010
	сведения об управляющем залоге и о договоре участия в залоге, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют

ВЫПИСКА ПО ЗАПРОСУ ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОИ ФРР  
г. КАЗАНЬ, ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник  
НАГУМАНОВА А.Р.  
Время: 10:18  
7.10

МП  
20.10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 99767757135744515711381783445926050	
Выдана: Росреестр	
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-130980652	
Кадастровый номер:	16:50:090419:1052
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	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 в РТ  
г. Казань, ул. Петербургская, 28  
Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
Время: 10:18  
7.10.2021



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 99767757135740000515711381783445926050 Выдана: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-130980652	
Кадастровый номер: 16:50:090419:1052	Номер этажа (этажей): 1

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН  
Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ  
г. Казань, ул. Петербургская, 28  
Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
Время: 10:18  
7.10.2021



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 99767757135740000515711381783445926050 Выдана: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

**Отчет №ПДФ-001-06/2023**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

512350

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
 полное наименование органа государственной власти

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2021, поступившего на рассмотрение 08.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119203077	
Кадастровый номер:	16:50:110107:4389
Номер кадастрового квартала:	16:50:110107
Дата присвоения кадастрового номера:	15.04.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1000
Площадь, м2:	995,3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	48717954,35
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 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" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524

Документ подписан ФГИС ЕГРН  
 Южный отдел ГБУ «МФЦ в РТ» г. Казань, Проспект Победы, д. 100  
 Уполномоченный сотрудник Ильяш Накипов  
 Имя Фамилия Имя Отчество Должность  
 09.09.2021г. 10:00 М.П.



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП  
 М.П.  
 Сертификат: 99767757135711301780443905020  
 Владелец: Росреестр  
 Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119203077	
Кадастровый номер:	16:50:110107:4389
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид: 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 прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 01.04.2009 по 02.03.2024 с 01.04.2009 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	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

Документ подписан ФГИС ЕГРН  
 Южный отдел ГБУ «МФЦ в РТ» г. Казань, Проспект Победы, д. 100  
 Уполномоченный сотрудник Ильяш Накипов  
 Имя Фамилия Имя Отчество Должность  
 09.09.2021г. 10:00 М.П.



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП  
 М.П.  
 Сертификат: 99767757135711301780443905020  
 Владелец: Росреестр  
 Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

**Отчет №ПДФ-001-06/2023**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Помещение вид объекта недвижимости			Лист 3
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119203077			
Кадастровый номер:		16:50:110107:4389	
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	

Документ получен из ФГИС ЕГРН

Южный отдел ГБУ «МФЦ в РТ»  
г. Дазань, Проспект Победы, д. 100

Уполномоченный сотрудник  
Инициалы: *М.П.*

полное наименование должности

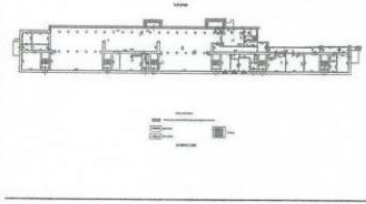
И. 09 2021. 10:00 М.П.  
Дата Время



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП	инициалы, фамилия
М.П. Сертификат: 99767757135740000515711301783445938020 Выдан: Рязань Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119203077			
Кадастровый номер: 16:50:110107:4389		Номер этажа (этажей): 1	
			

Документ получен из ФГИС ЕГРН

Южный отдел ГБУ «МФЦ в РТ»  
г. Дазань, Проспект Победы, д. 100

Уполномоченный сотрудник  
Инициалы: *М.П.*

полное наименование должности

И. 09 2021. 10:00 М.П.  
Дата Время



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП	инициалы, фамилия
М.П. Сертификат: 99767757135740000515711301783445938020 Выдан: Рязань Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

**Отчет №ПДФ-001-06/2023**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

572360

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
иных исполнительных органов государственной власти

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2021, поступившего на рассмотрение 08.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.09.2021г. № КУВН-002/2021-119202277	
Кадастровый номер:	16:50:110107:4390
Номер кадастрового квартала:	16:50:110107
Дата присвоения кадастрового номера:	15.04.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Короленко, д. 73, пом. 1001
Площадь, м2:	117,5
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	5751391,18
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:110107:253 <b>ООО-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ-</b>
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 <b>17 СЕН 2021</b> <b>ПРИНЯТО</b>
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" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524

Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП

Сертификат: 99767757327 МД 1371130178344028250  
Издан: Рязань  
Действителен с 25.03.2021 по 23.06.2022

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.09.2021г. № КУВН-002/2021-119202277	
Кадастровый номер:	16:50:110107:4390
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 09.06.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации: 16-16-01/104/2014-550
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 01.04.2009 по 02.03.2024 с 01.04.2009 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	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

Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП

Сертификат: 99767757327 МД 1371130178344028250  
Издан: Рязань  
Действителен с 25.03.2021 по 23.06.2022

**Отчет №ПДФ-001-06/2023**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119202277		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:		16:50:110107:4390
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

Документ получен из ФГИС ЕГРН

Южный Отдел ГБУ «МФЦ в РТ»  
г. Казань, Проспект Победы, д. 100

Уполномоченный сотрудник  
Инициалы: Евг. Давид Подпись: Инициалы, фамилия Должность:

11.09.2021г. 10:00  
Дата Время



Документ подписан Электронной подписью Сведения о сертификате ЭП	Инициалы, фамилия
Сертификат: 997677571107 М.П. Издан: Регистр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119202277		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 16:50:110107:4390		Номер этажа (этажей): 1

Документ получен из ФГИС ЕГРН

Южный Отдел ГБУ «МФЦ в РТ»  
г. Казань, Проспект Победы, д. 100

Уполномоченный сотрудник  
Инициалы: Евг. Давид Подпись: Инициалы, фамилия Должность:

11.09.2021г. 10:00  
Дата Время



Документ подписан Электронной подписью Сведения о сертификате ЭП	Инициалы, фамилия
Сертификат: 997677571107 М.П. Издан: Регистр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Помещение</b> <small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>01.12.2017</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	<b>16:50:160502:4175</b>
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, корп 2, пом 260
Площадь, м²:	1530.7
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	63258452.85
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:160502:4171
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям 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:	175 от 13.11.2017 г 11629
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев -Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
<b>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>(полное наименование должности)</small>	<b>Селина Г. В.</b> <small>(инициалы, фамилия)</small>

Раздел 2

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

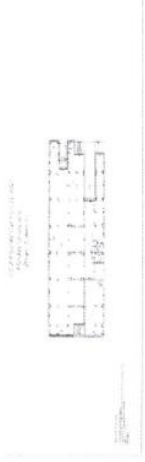
<b>Помещение</b> <small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>01.12.2017</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	<b>16:50:160502:4175</b>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных 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 дело 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. №КГЗ-01 от 24 июля 2017г. от 09.11.2017; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.09.2017 №16-RU16301000-175-2017
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</b>	
4. 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: 7716580524
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 31.03.2009
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
<b>ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</b> <small>(полное наименование должности)</small>	<b>Селина Г. В.</b> <small>(инициалы, фамилия)</small>



Отчет №ПДФ-001-06/2023  
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			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
01.12.2017			
Кадастровый номер:		16:50:160502:4175	
Номер этажа (этажей): Этаж № 1			
			
Масштаб 1:		данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Селина Г. В.	
(подпись)		(инициалы, фамилия)	

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2021, поступившего на рассмотрение 08.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1	раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 4	
09.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-119201360			
Кадастровый номер:		16:50:280840:1101	
Номер кадастрового квартала:		16:50:280840	
Дата присвоения кадастрового номера:		15.04.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 92:401:002:000103330:000А.21102 25.03.2014 Отделение по г. Казани филиала ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Татарстан	
Местоположение:		Республика Татарстан, г. Казань, жилой массив Юдино, ул. Нижняя, д. 8, пом. 1102	
Площадь, м2:		358.2	
Назначение:		Нежилое помещение	
Наименование:		Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		15461140.63	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:280840:991	
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: ЕТРП		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524	
ДЕЛ ГБУ «МФЦ в РТ» г. Казань, Пр.Спект. Победы, д. 100			
ИННОВЫЙ СОТРУДНИК ИЛЬЯ НАКИПОВ (полное наименование должности)		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
11.09.2021 10:00 М.П.		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
ДАТА ВРЕМЯ		инициалы, фамилия	
		Сертификат: 09767731307-МФЦ-1171130170344702020 Выдатель: Регистр-р Документы: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

512374

**Отчет №ПДФ-001-06/2023**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.09.2021г. № КУВН-002/2021-119201360		Кадастровый номер: 16:50:280840:1101	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрыва́тый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 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 необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		18.02.2016 15:11:10
	номер государственной регистрации:		16-16/001-16/097/002/2016-321/3
	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 "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Документ получен из ФГИС ЕГРН

Южный отдел ГБУ «МФЦ в РТ»  
г. Казань, Проспект Победы, д. 100

Уполномоченный сотрудник  
Имя: Евгений Фамилия: Назаров Полное наименование должности: М.П.

11.09.2024 г. 10:00  
Дата Время



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
М.П.
Сертификат: 9976725713277-М.П.15711301703443050620
Выдано: Регистр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.09.2021г. № КУВН-002/2021-119201360		Кадастровый номер: 16:50:280840:1101	
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	Правовитязания 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

Документ получен из ФГИС ЕГРН

Южный отдел ГБУ «МФЦ в РТ»  
г. Казань, Проспект Победы, д. 100

Уполномоченный сотрудник  
Имя: Евгений Фамилия: Назаров Полное наименование должности: М.П.

11.09.2024 г. 10:00  
Дата Время



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
М.П.
Сертификат: 9976725713277-М.П.15711301703443050620
Выдано: Регистр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

**Отчет №ПДФ-001-06/2023**  
**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 (плане этажа)

<b>Помещение</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119201360		Помер этажа (этажей): 1	
Кадастровый номер: 16:50:280840:1101			

**Масштаб 1:200**

**Условная обозначения:**

- Часть границ конструктивной фактуры конструктивной фактуры
- Часть границ конструктивной фактуры архитектурной фактуры
- Стены с окнами и дверями
- Двери-открыватели (на балконе)

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН ЮЖНЫЙ ОТДЕЛ ГБУ «МФЦ в РТ» г. КАЗАНЬ, ПРОСПЕКТ ПОБЕДЫ, д. 100 Уполномоченный сотрудник Игнатъев Дидия Накиповна Дата: 11.09.2024 Время: 10:00		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 09767571357-МФЦ-01371301703443036020 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
 инициалы, фамилия

431139

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.08.2021, поступившего на рассмотрение 27.08.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

<b>Здание</b>			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-112999356			
Кадастровый номер:		16:50-011415:3389	
Номер кадастрового квартала:	16:50-011415		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.03.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 4944; Условный номер 16-16-01/369/2012-538		
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Марселя Салимжанова, д. 16		
Площадь, м2:	4860,8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Универсальный магазин "Эдельвейс"		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2012		
Кадастровая стоимость, руб:	275920492,74		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50-000000:322, 16:50-011415:383, 16:50-011415:47		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	16:50-011415:3709, 16:50-011415:3725, 16:50-011415:3728, 16:50-011415:3729, 16:50-011415:3730		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Кирилова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524		

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН ЮЖНЫЙ ОТДЕЛ ГБУ «МФЦ в РТ» г. КАЗАНЬ, ПРОСПЕКТ ПОБЕДЫ, д. 100 Уполномоченный сотрудник Игнатъев Дидия Накиповна Дата: 09.09.2024 Время: 14:15		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП М.П. Сертификат: 09767571357-МФЦ-01371301703443036020 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

**Отчет №ПДФ-001-06/2023**  
**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

Знание		Знание	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
02.09.2021г. № КУВН-002/2021-112999356		16:50:011415:3389	
Кадастровый номер:		16:50:011415:3389	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/501/2012-426 26.12.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		07.05.2014 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:		Закрýтое акционерное общество "Торговая Компания "Эдельвейс", ИНН: 1659052002
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, № 3-01/14, выдан 01.04.2014, дата государственной регистрации: 07.05.2014, номер государственной регистрации: 16-16-01/085/2014-507
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности		<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</b> <b>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b> СВЕДЕНИЙ О СЕРВИСАХ ЭП М.П. Сертификат: 99767571307.М.П.16157130178344393000 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

Лист 3

Знание		Знание	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
02.09.2021г. № КУВН-002/2021-112999356		16:50:011415:3389	
Кадастровый номер:		16:50:011415:3389	
5.2	Доверительное управление		
	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 "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", выдан 08.02.2009  Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гастроном", № 2, выдан 03.03.2010  Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гастроном", № 3, выдан 22.08.2011  Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гастроном", № 4, выдан 09.08.2012
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

полное наименование должности		<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</b> <b>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b> СВЕДЕНИЙ О СЕРВИСАХ ЭП М.П. Сертификат: 99767571307.М.П.16157130178344393000 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------

**Отчет №ПИФ-001-06/2023**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Лист 4

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-11299356		16:50:011415:3389	
Кадастровый номер:			
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	Правовременные 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	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	М.П. Сертификат: 997677571357-М.П.11301780449302020 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 4 Лист 5

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-11299356		16:50:011415:3389	
Кадастровый номер:			
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:700		Условные обозначения:	
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия	
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
	М.П. Сертификат: 997677571357-М.П.11301780449302020 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022		

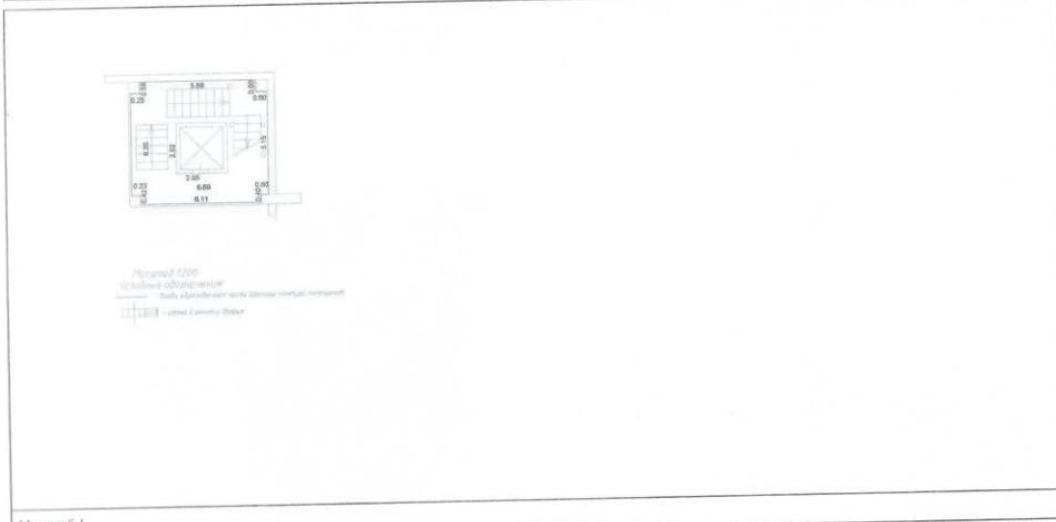




Отчет №ПИФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 10

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10
02.09.2021г. № КУВН-002/2021-112999356			
Кадстровый номер: 16:50:011415:3389		Номер этажа (этажей): 1	



Министерство экономического развития РФ  
ФГИС ЕГРН

Отдел ГБУ «МФЦ в РТ»  
Проспект Победы, д. 100

Исполнитель: Ялина Надежда полное наименование должности

Дата: 09.09.2021 г. ВРЕМЯ: 16:15



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Сертификат: 997627571332-М.П.	
Выдана: Регистр	
Дата выдачи: с 23.03.2017 по 23.06.2022	

Всего пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью 10 листов  
Иванова  
Ф.И.О.





2

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ  
РУКОВОДИТЕЛЯ  
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАН ШӘҖӘРЕ  
МУНИЦИПАЛЬ БЕРӨМЛӘГЕ  
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ  
ЖИТӘКЧЕСЕНЕН  
БЕРЕНЧЕ УРЫНБАСАРЫ

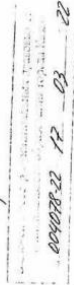
РАСПОРЯЖЕНИЕ

17-03-2022

г.Казань

БОЕРЫК

№ 14/14р



**О присвоении адреса  
объекту недвижимости**

по ул.Марселя Салимжанова

1. Присвоить объекту недвижимости, указанному в подпункте 1.1 настоящего распоряжения, по основаниям согласно подпункту 1.3 настоящего распоряжения следующий адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Марселя Салимжанова, зд. 16;

1.1. **характеристики объекта недвижимости:**

кадастровый номер: 16:50:011415:3389;

местоположение: Вахитовский район;

наименование объекта недвижимости: Универсальный магазин "Эдельвейс";

назначение объекта недвижимости: нежилое здание;

1.2. **заявитель:** Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал";

1.3. **основания:** Федеральный закон от 28.12.2013 №443-ФЗ «О федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"», постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 11.03.2022 № 99/2022/454385869.

2. Довести до сведения заявителя:

2.1. информацию о том, что присвоение адреса объекту адресации не подтверждает, что адресуемый объект недвижимости построен с соблюдением строительных, санитарных, градостроительных и иных норм;

2.2. информацию о необходимости при последующем использовании земельного участка соблюдать ограничения, связанные с нахождением объекта адресации в зоне с особыми условиями использования территории (в случае их наличия).

2. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани А.Н.Лобова.



А.Р.Нигмәтзянов

**Отчет №ПДФ-001-06/2023**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.09.2021, поступившего на рассмотрение 14.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.09.2021г. № КУВИ-002/2021-122447440			
Кадастровый номер:		16:50:050205:127	
Номер кадастрового квартала:	16:50:050205		
Дата присвоения кадастрового номера:	28.11.2016		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Сибирский Тракт, здание 44Б		
Площадь, м2:	882.8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Оптовый магазин по ул. Сибирский тракт		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2016		
Год завершения строительства:	2016		
Кадастровая стоимость, руб.:	21857642.46		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:050205:45		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Оптовый магазин. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал"" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524		

ВЫПСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС.РФ

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ «ФАС.РФ»

с Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 66

Уполномоченный сотрудник

НАГУМАНОВА А.Р.

Время: 13.42

14.09.2021



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**  
**ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**  
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЗП

Сертификат: 99767757135740001517138178344526050  
Выдан: Росреестр  
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

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

Раздел 2 Лист 2

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.09.2021г. № КУВИ-002/2021-122447440			
Кадастровый номер:		16:50:050205:127	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый пассивный инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:50:050205:127-16/001/2017-2 17.01.2017 11:38:51
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		17.01.2017 11:40:23
	номер государственной регистрации:		16:50:050205:127-16/001/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым пассивным 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 управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ВЫПСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС.РФ

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ «ФАС.РФ»

с Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 66

Уполномоченный сотрудник

НАГУМАНОВА А.Р.

Время: 13.42

14.09.2021



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН**  
**ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**  
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЗП

Сертификат: 99767757135740001517138178344526050  
Выдан: Росреестр  
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Здание		Лист 3
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
16.09.2021г. № КУВИ-002/2021-122447440		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	16:50:050205:127	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	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  
КАЗАНСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ «ФЦСРТ»  
КАЗАНЬ, УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 29

ПОЛНОМОЩЕННЫЙ СОТРУДНИК  
НАГУМАНОВА А.Р.  
13.03.09

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

инициалы, фамилия

Сертификат: 997675713574000515711381783445026050  
Владелец: Росреестр  
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Раздел 4 Лист 4

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

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		Лист 4
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3
16.09.2021г. № КУВИ-002/2021-122447440		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	16:50:050205:127	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)		
Масштаб: 1:500	Условные обозначения:	
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
НАГУМАНОВА А.Р. 13.03.09	Сертификат: 997675713574000515711381783445026050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

**Отчет №ПДФ-001-06/2023**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.09.2021, поступившего на рассмотрение 14.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
16.09.2021г. № КУВИ-002/2021-122445410	
Кадастровый номер:	16:50:050205:45
Номер кадастрового квартала:	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.о. город Казань, г Казань, ул Сибирский Тракт, з/у 446. □
Площадь, м2:	4240 +/- 23
Кадастровая стоимость, руб:	33758244
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:050205:127, 16:50:050205:80
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	торговые объекты; магазины оптовой торговли
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФРС ЕГРН  
Приволжский отдел ГБУ МФЦ ФРТ  
г. Казань ул. Петербургская, 20  
Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
Время 13:48  
17.09.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 997677571357-4088515711381783445926650 Владелец: Госреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
16.09.2021г. № КУВИ-002/2021-122445410	
Кадастровый номер: 16:50:050205:45	
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: 2.1
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: 4.1
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 17.01.2017 11:36:01
	номер государственной регистрации: 16:50:050205:45-16/001/2017-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский 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 такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФРС ЕГРН  
Приволжский отдел ГБУ МФЦ ФРТ  
г. Казань ул. Петербургская, 20  
Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
Время 13:48  
17.09.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 997677571357-4088515711381783445926650 Владелец: Госреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.09.2021г. № КУВН-002/2021-122445410		Кадастровый номер: 16:50:050205:45	
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	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ «ФИС ЕГРН»  
г. Казань ул. Петербургская, 23

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
Время 13:42  
18.09



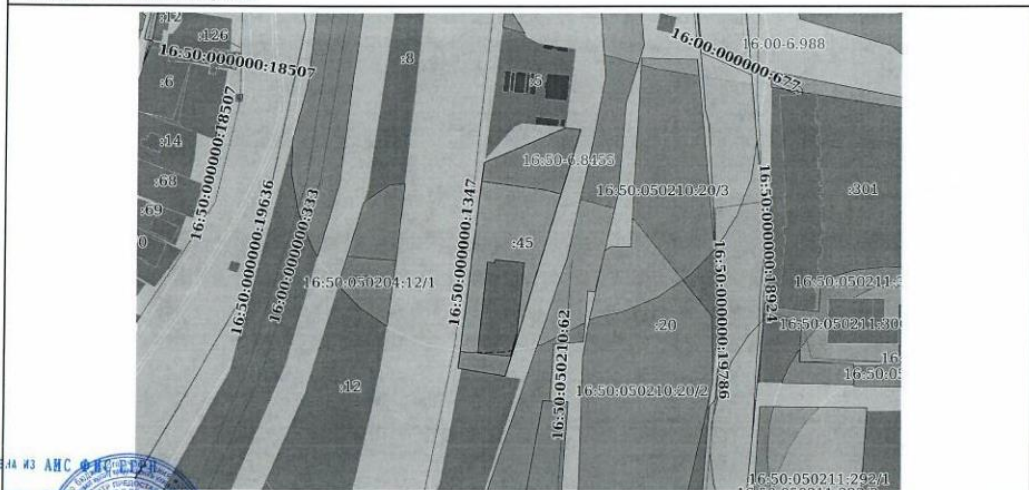
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
		Сертификат: 9976775713574000015713101783445026050			
		Владелец: Росреестр			
		Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022			

Раздел 3 Лист 4

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

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.09.2021г. № КУВН-002/2021-122445410		Кадастровый номер: 16:50:050205:45	

План (чертеж, схема) земельного участка



Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН  
Приволжский отдел ГБУ «ФИС ЕГРН»  
г. Казань ул. Петербургская, 23

Уполномоченный сотрудник  
Нагуманова А.Р.  
Время 13:45  
18.09



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
		Сертификат: 9976775713574000015713101783445026050			
		Владелец: Росреестр			
		Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022			



**Республика Татарстан**

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

**РГУП БТИ**

(наименование организации технической инвентаризации)

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

(наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан				
Район					
Муниципальное образование	тип	Городской округ			
	наименование	город Казань			
Населенный пункт	тип	город			
	наименование	Казань			
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	улица			
	наименование	Маресья Салимжанова			
Номер дома	16				
Номер корпуса					
Номер строения					
Литера	Б				
Иное местоположение					
Инвентарный номер	4944				
Калитровый номер земельного участка	А	Б	В	Г	Д
					Е

Паспорт составлен по состоянию на « 16» Января 2012 г.  
(Указывается дата обследования объекта учета)

*М.Х. Садыков*

Мамутов Р.И.  
(Фамилия И.О.)

Заместитель начальника ОКД





VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера	Группа капитальности	Б	Год постройки	I	Вид внутренней отделки	II	III		IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
							Число этажей	проектная									
№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осада, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по площади	Порядковый вес в %	Удельный вес в %	Удельный вес в %	Удельный вес в %	Удельный вес в %	Удельный вес в %	Удельный вес в %	Удельный вес в %	Удельный вес в %	Удельный вес в %	Удельный вес в %	Удельный вес в %	Удельный вес в %
1	Фундаменты	моноклитные железобетонные на свайном основании	хорошее	8	1	8	0	0,0									
2	стены и их наружная отделка	металлические сэндвичевые панели с утеплением	хорошее	11	1	11	0	0,0									
3	перегородки	железобетонные	хорошее	25	1	25	0	0,0									
4	крыша	рулонная	хорошее	6	1	6	0	0,0									
5	полы	ламинированные	хорошее	8	1	8	0	0,0									
6	Проемы	двукамерный стеклопакет	хорошее	17	1	17	0	0,0									
7	Отделочные работы	окраска, обшивка, штукатурка	хорошее	9	1	9	0	0,0									
8	Сантехнические и электро-технические устройства	канализация, водопровод, отопление, вентиляция, лифты, электро-освещение и металлоконструкции	хорошее	14	1	14	0	0,0									
9	Прочие работы	прочие работы	хорошее	3	1	3	0	0,0									
				<b>Итого</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>									

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{гр.9 \times 100}{гр.7}$  = 0 %

IV. Общие сведения

Назначение	не жилое
Использование	по назначению
Количество мест (мощность)	
а)	
б)	
в)	
г)	

V. Особые отметки

Аресты и запрещения	на 01.01.2000. не зарегистрировано
Наличие земельных документов	предъявлены
Разрешение на строительство	: №КУ16301000-45-гп
Наличие проектно-сметной документации	: не предъявлено
Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода)	: № не предъявлено
Примечание	: Предъявлено распоряжение о передаче объектов на ул. Марселя Салижанова от 06.05.2006г. №66/Фр. Наличие земель пришло согласно постановления Г.лвы администрации г.Казани от 18 марта 2005 г. №566 «О передаче в муниципальный унитарный город Казани». Степень готовности объекта 99%, материал фундамента-моноклитные ж/бетонные на свайном основании, площадь застройки 1754,0 кв.м.

VI. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	г. Казань, ул. Эсперанто, д. 54
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
Б	Универсальный магазин «Желтый», незавершенный строительством	48,73*33,09	1612,5	10,41	16786
	Подвал	48,73*33,09+1,88*6,55	1624,8	3,20	5199
	Промежуточный	12,5*33,9+2,87*12,8+1,6*2,3+6,9*6,8	511,1	2,65	1354
	крыльцо	6,55*2,10+2,06*1,15+2,56*8,93+1,15*0,91+2,73*1,52	44,2		
	принадл. площадка	29,78*1,77+19,25*1,15+18,30*1,23	97,4		
	вспомогательная шахта	2,0*2,20	4,4		
		3,00*1,13	3,4		



Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	внт.		внт.		внт.		внт.		внт.		финансовый класс
	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Поправки	Удельный вес с поправкой	Поправки	Удельный вес с поправкой	Поправки	Удельный вес с поправкой	Поправки	
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Львы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электрооснащение											
Прочие работы											
Итого	100	X	100	X	100	X	100	X	100	X	финансовый класс

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Игра по плану	№ строения	№ этажа	Функциональное назначение	Сборка	№ таблицы	Коэффициент	Стоимость по таблице	Удельный вес	на группу капитальных	Поправки к стоимости (коэффициенты)	1991	Стоимость изначальной постройки, кв. м	Количество объектов, кв. м	Действительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
Б			Универсальный магазин «Эксперт», государственный предприятие	33	2	м3	193	1,00				2340				
Итого: X																

XI. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Игра по плану	№ строения	№ этажа	Функциональное назначение	Сборка	№ таблицы	Коэффициент	Стоимость по таблице	Удельный вес	на группу капитальных	Поправки к стоимости (коэффициенты)	1991	1984	объем	Стоимость изначальной постройки, кв. м	Количество объектов, кв. м	Постановление о государственной оценке, кв. м	Действительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
Итого: X																			

ХII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	лит. №	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. №	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	лит. №	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	физический износ	физический износ
Фундаменты														
Стены и перегородки														
Перекрытия														
Крыша														
Двери														
Проемы														
Удаленные работы														
Электроосвещение														
Прочие работы														
Итого		100	X			100	X			100	X			100
физический износ														

ХIII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Удельный вес на группу капитально-строительных работ	Поправки к стоимости (коэффициенты)	Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб. м, площадь, кв. м)	Восстановительно-ремонтная стоимость в руб.	% износа	Ликвидационная стоимость в руб.	Итого:
													X

ХIV. Исчисление стоимости служебных построек

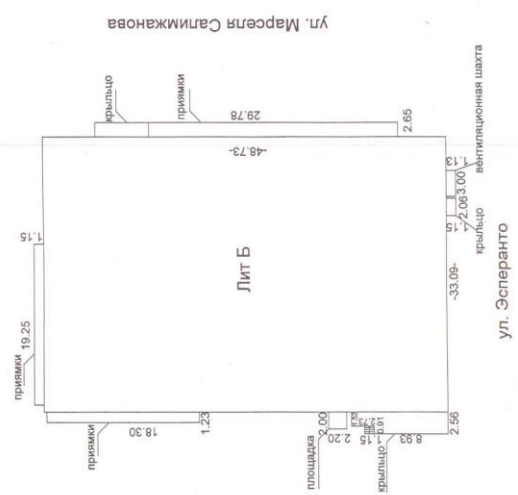
Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Удельный вес на группу капитально-строительных работ	Поправки к стоимости (коэффициенты)	Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, куб. м, площадь, кв. м)	Восстановительно-ремонтная стоимость в руб.	% износа	Ликвидационная стоимость в руб.	Итого:
													X



Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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
1	1	лестничная клетка				35,2																					
2	2	оклад				23,7																					
3	3	карниз				3,8												23,7	35,2								
4	4	оклад				11,5																					2,39
5	5	карнизный цех				24,5												11,5									2,65
6	6	карниз				1,5																					
7	7	карниз				1,9																					
8	8	карнизный цех				2,5																					
9	9	ступенька				4,2																					
10	10	карниз				22,0												22,0									
11	11	карниз				12,8												6,2									
12	12	карниз				12,8												12,8									
13	13	карниз				66,2												66,2	19,8								
14	14	карниз				19,8												18,1									
15	15	карниз				41,6												41,6	19,8								
16	16	карниз				34,0												34,0									
17	17	карниз				15,0												15,0									
18	18	карниз				15,2												15,2									
19	19	карниз				14,8												14,8									
20	20	карниз				10,9												10,9									
21	21	карниз				15,2												15,2									
		1 этаж (между 1 и 2 этажами)				415,8												334,0	81,8								
2	1	карниз				1045,8												1045,8									
	18	карниз				25,8												25,8									
	19	карниз				9,2												9,2									
	20	карниз				18,6												18,6									
	21	карниз				5,0												5,0								3,75	
	22	карниз				1,2												1,2									
	23	карниз				1,4												1,4									
	24	карниз				1,6												1,6									
	25	карниз				1,6												1,6									
	26	карниз				3,9												3,9									
	27	карниз				19,8												19,8									
	28	карниз				13,7												13,7									
	29	карниз				22,1												22,1									
	30	карниз				1,7												1,7									
	31	карниз				50,4												50,4									
	32	карниз				2,4												2,4									
	33	карниз				20,0												20,0									
	34	карниз				25,0												25,0									
	35	карниз				17,2												17,2									
	36	карниз				4,2												4,2									
	37	карниз				20,0												20,0									
		итого по 2 этажу				1458,8												1299,3	159,3								
		карниз				17,8												17,8									
	18	карниз				1,5												1,5	17,6							2,30	
	19	карниз				3,7												3,7									
	20	карниз				2,7												2,7	3,7								
	21	карниз				8,0												8,0									
	22	карниз				125,2												125,2									
	23	карниз				4,9												4,9									
	24	карниз				3,3												3,3									
	25	карниз				15,9												15,9									
	26	карниз				18,9												18,9									
	27	карниз				19,7												19,7									
	28	карниз				12,3												12,3									
	29	карниз				33,4												33,4									
	30	карниз				17,2												17,2									
	31	карниз				4,8												4,8									
		итого по этажу				1497,3												1453,8	43,4								
		Всего по объекту				4990,8												4419,3	448,8								

Ситуационный план  
Гор. Казань - Р-н Вахитовский  
Улица Марселя Салимжанова Дом № 16  
иное местоположение



РЧП БТИ  
Ф. И. О. Прохоров Александр А.В.  
Составил  
Григорьев Сергей Е.И.  
Проверил  
Колыраев Илья  
Дата 07.10.2012г.  
07.10.2012г.  
Масштаб 1 : 500

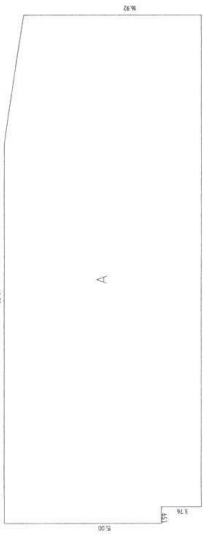


**IV. Общие сведения**

Назначение	нежилое
Использование	по назначению
Количество мест (мощность)	
	а)
	б)
	в)
	г)

**V. Особые отметки**

Аресты и запрещения: на 01.01.2000г не зарегистрированы
Наличие землеуладных документов: Свидетельство о ГРП от 19.10.2015г.
Наличие проектно-сметной документации: имеется
Разрешение на строительство: №16-RU16301000-278-2015 дата 15.09.2015г.
Разрешение на ввод в эксплуатацию (акт ввода): №16-RU16301000-155-2016 дата 26.09.2016г.



**VI. Ранее присвоенные(справочно)**

Адрес	
Инвентарный номер	
Квартальный номер	
Литера	

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
I	2	3	4	5	6
A	Отстойный выгреб по ул.Сибирский тракт	подсчет выполнен в системе графопостроения	901,4	5,10	4597

ФИО	подпись	дата
Сосновил Чернышова Е.В.	<i>[Signature]</i>	29.12.2023г.
Копырава Чернышова Е.В.	<i>[Signature]</i>	25.10.2023г.
Маслова Е.В.	<i>[Signature]</i>	25.10.2023г.

**Ущ. Описание конструктивных элементов здания и определение износа**

Литера	Группа капитальности	А	Год постройки	2016	Вид внутренней отделки	Число этажей	1	Сборник №	повышенная Таблица №										
									Удельный вес по таблице	% износа к первоначальному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов	% износа к строению	Текущий износ в %						
№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	% износа к первоначальному весу в %	Удельный вес конструктивных элементов	% износа к строению	Текущий износ в %	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	Монолитный железобетонный	хорошее																
2	Стены и перегородки	а) стеновые и перегородочные из минеральной ваты б) перегородки из керамического кирпича	хорошее																
3	Перекрытия	челюнобетонные железобетонные из бетона класса В15 с армированием из стальной арматуры	хорошее																
4	Крыша	полимерная мембрана	хорошее																
5	Полы	бетонные	хорошее																
6	Окна	пластиковые	хорошее																
7	Внутренняя отделка	штукатурка, окраска, плитка	хорошее																
8	Санитарные и электротехнические устройства	отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроснабжение, электроосвещение, газовое оборудование, лифтовые шахты, электропроводка	хорошее																
9	Прочие работы																		
				<b>Итого</b>	100	X	0	X	0,0	X									

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{гр. 9 \times 100}{гр. 7}$  0 %

**IX. Техническое описание пристроек и других частей здания**

Наименование конструктивных элементов	Лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Физический износ
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Прочие работы									
Итого		100	X			100	X		физический износ

**X. Исчисление восстановительной и действующей стоимости здания и его частей**

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ таблицы	Интерьер	Стоимость по таблице	Удельный вес на группу капитально-строительных работ	Поправки к стоимости (коэффициенты)	Стоимость с поправкой	Качество (объем, куб. м, площадь, кв. м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
А	Отговой магазин по ул. Сибирский тракт										
											<b>Итого</b>







**Отчет №ПДФ-001-06/2023**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

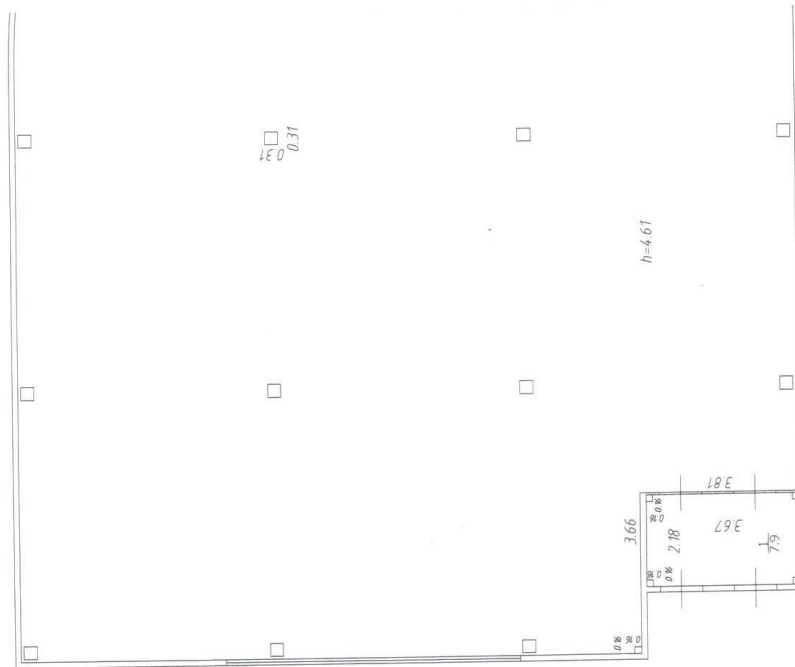
**Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям)**

расположенного в городе (поселке)  
по ул (пер) Сибирский тракт

**Казани**  
дом № **446** корп. \_\_\_\_\_

Иное местоположение:

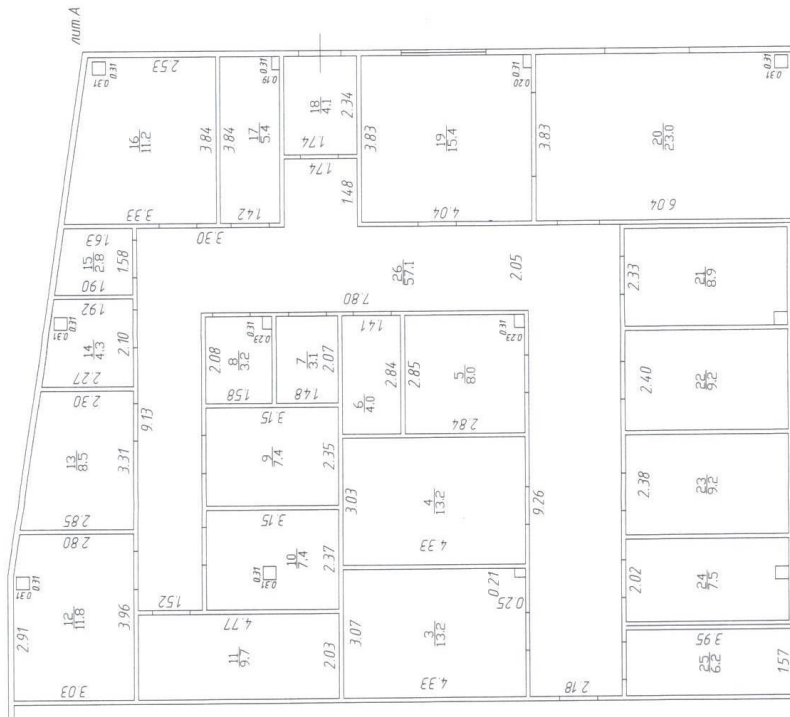
1	2	3	4	5	6	7	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения																	24	25	26
							производственные		складские		канцелярские		предприятия общественного питания		лечебно-санитарных учреждений		производственные		торговые		предприятия бытового обслуживания					
							основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)				
A	1		14	кабинет директора		4,3															4,3					
			15	касса		2,8															2,8					
			16	тепловой узел		11,2															11,2					
			17	склад		5,4															5,4					
			18	тамбур		4,1															4,1					
			19	операторская		15,4															15,4					
			20	загрузочная		23,0															23,0					
			21	морозильная камера		8,9															8,9					
			22	морозильная камера		9,2															9,2					
			23	среднетемпературная камера		9,2															9,2					
			24	среднетемпературная камера		7,5															7,5					
			25	электрошитовая		6,2															6,2					
			26	коридор		57,1															57,1					
				всего по зданию		856,9															595,2	261,7				



Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Полтавский план объекта лит. А  
насл. пункт. г. Казань, р.-н. Советский  
Ул. Соборский тракт. Дом 44/6  
Иное местоположение:

1 ЭПД Ж



Исполнитель		Получатель	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Степанович Нурмухамбетов Е.В.	<i>[Signature]</i>	Степанович Нурмухамбетов Е.В.	<i>[Signature]</i>
Давыдов Максим Е.В.	<i>[Signature]</i>	Давыдов Максим Е.В.	<i>[Signature]</i>
Алимов Александр Е.В.	<i>[Signature]</i>	Алимов Александр Е.В.	<i>[Signature]</i>
Итого: 1000		Итого: 1000	









**Отчет №ПИФ-001-06/2023**  
**об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества**

**ВН. Техническое описание**

Объект оценки: 100% Участок 2

Исходные данные: исходные данные №1486  
нахождение земельного участка

Наименование имущества	количество	Описание, категория, материал, конструкция или способ, от чего зависит
1. Вид участка (земельный участок)	1	земельный участок
2. Назначение (категория)	2	для размещения объектов недвижимости
3. Назначение (назначение)	2	для размещения объектов недвижимости
4. Иные данные земельного участка	2	для размещения объектов недвижимости
5. Вид участка	2	земельный участок
6. Прочие данные	2	земельный участок
7. Остаток земли	2	земельный участок
8. Вид участка	2	земельный участок
9. Вид участка	2	земельный участок
10. Вид участка	2	земельный участок
11. Вид участка	2	земельный участок
12. Вид участка	2	земельный участок
13. Вид участка	2	земельный участок
14. Вид участка	2	земельный участок
15. Вид участка	2	земельный участок
16. Вид участка	2	земельный участок
17. Вид участка	2	земельный участок
18. Вид участка	2	земельный участок
19. Вид участка	2	земельный участок
20. Вид участка	2	земельный участок
21. Вид участка	2	земельный участок
22. Вид участка	2	земельный участок
23. Вид участка	2	земельный участок
24. Вид участка	2	земельный участок
25. Вид участка	2	земельный участок
26. Вид участка	2	земельный участок
27. Вид участка	2	земельный участок
28. Вид участка	2	земельный участок
29. Вид участка	2	земельный участок
30. Вид участка	2	земельный участок
31. Вид участка	2	земельный участок
32. Вид участка	2	земельный участок
33. Вид участка	2	земельный участок
34. Вид участка	2	земельный участок
35. Вид участка	2	земельный участок
36. Вид участка	2	земельный участок
37. Вид участка	2	земельный участок
38. Вид участка	2	земельный участок
39. Вид участка	2	земельный участок
40. Вид участка	2	земельный участок
41. Вид участка	2	земельный участок
42. Вид участка	2	земельный участок
43. Вид участка	2	земельный участок
44. Вид участка	2	земельный участок
45. Вид участка	2	земельный участок
46. Вид участка	2	земельный участок
47. Вид участка	2	земельный участок
48. Вид участка	2	земельный участок
49. Вид участка	2	земельный участок
50. Вид участка	2	земельный участок
51. Вид участка	2	земельный участок
52. Вид участка	2	земельный участок
53. Вид участка	2	земельный участок
54. Вид участка	2	земельный участок
55. Вид участка	2	земельный участок
56. Вид участка	2	земельный участок
57. Вид участка	2	земельный участок
58. Вид участка	2	земельный участок
59. Вид участка	2	земельный участок
60. Вид участка	2	земельный участок
61. Вид участка	2	земельный участок
62. Вид участка	2	земельный участок
63. Вид участка	2	земельный участок
64. Вид участка	2	земельный участок
65. Вид участка	2	земельный участок
66. Вид участка	2	земельный участок
67. Вид участка	2	земельный участок
68. Вид участка	2	земельный участок
69. Вид участка	2	земельный участок
70. Вид участка	2	земельный участок
71. Вид участка	2	земельный участок
72. Вид участка	2	земельный участок
73. Вид участка	2	земельный участок
74. Вид участка	2	земельный участок
75. Вид участка	2	земельный участок
76. Вид участка	2	земельный участок
77. Вид участка	2	земельный участок
78. Вид участка	2	земельный участок
79. Вид участка	2	земельный участок
80. Вид участка	2	земельный участок
81. Вид участка	2	земельный участок
82. Вид участка	2	земельный участок
83. Вид участка	2	земельный участок
84. Вид участка	2	земельный участок
85. Вид участка	2	земельный участок
86. Вид участка	2	земельный участок
87. Вид участка	2	земельный участок
88. Вид участка	2	земельный участок
89. Вид участка	2	земельный участок
90. Вид участка	2	земельный участок
91. Вид участка	2	земельный участок
92. Вид участка	2	земельный участок
93. Вид участка	2	земельный участок
94. Вид участка	2	земельный участок
95. Вид участка	2	земельный участок
96. Вид участка	2	земельный участок
97. Вид участка	2	земельный участок
98. Вид участка	2	земельный участок
99. Вид участка	2	земельный участок
100. Вид участка	2	земельный участок

Итого: 100% Участок 2

Исходные данные: исходные данные №1486  
нахождение земельного участка

Выдана оценка: 100% Участок 2

Исходные данные: исходные данные №1486  
нахождение земельного участка

И.П. Владимир Иванович Уткин 2014 г.  
Уткин Г.И.

Работу проверил: Михаил Е.В. 17 февраля 2014  
Александр С.Р. 17 февраля 2014  
Ф.И.О. г.г.

**Приложение №1**

**Исчисление площадей в объектах здания и его частей (показание приборов и т.д.)**

№ п/п	Наименование здания и его частей	Формулы для исчисления площадей по приборам	Показание прибора	Площадь (кв. м)	Объем (куб. м)
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					
57					
58					
59					
60					
61					
62					
63					
64					
65					
66					
67					
68					
69					
70					
71					
72					
73					
74					
75					
76					
77					
78					
79					
80					
81					
82					
83					
84					
85					
86					
87					
88					
89					
90					
91					
92					
93					
94					
95					
96					
97					
98					
99					
100					





РЕУПБТИ  
 (инвентаризационное предприятие) (технической инвентаризации)  
**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**  
 нежилое помещение № 1487

Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН
Муниципальное образование	городской округ "Казань"
Муниципальный округ	Казань
Улица (пр-т, перекресток, бульвар и т.д.)	улица Ахунбаева
Помещение	12
Помещ. строгость	А
Помещ. площадь	1487
Помещ. инвентаризационный номер	3012-2-20002-1

Паспорт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 09.07.2014 № 187-ФЗ "Об обеспечении достоверности информации о недвижимости".  
 Составитель: М.П. [подпись]  
 М.П.









**Республика Татарстан**  
 Государственное учреждение «БТИ»  
 Республика Татарстан, г. Казань, ул. Советская, д. 100

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖЕЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**  
 № 01000

РТУП БТИ

Объект недвижимости	Республика Татарстан
Район	городской округ Казань
Муниципальное образование	Казань
Участок (пр. ч. пр. шоссе, бульвар и т.д.)	Корсаково
Площадь	77
Площадь застройки	1000
Площадь помещений	А
Площадь владения	1000
Инвентарный номер	501.2/1201/1

Паспорт составлен по состоянию на 11.12.2013 г.  
 (подпись и печать специалиста)

Руководитель организации \_\_\_\_\_  
 Шамов И.И.  
 Фомин И.О.













РУШЕБИ

(полное наименование государственной инспекции)

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ  
ИЖИДПО №001**

наименование на русском языке

Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН
Город	СЕРОВАЯ ГОРОД
Муниципальное образование	муниципальное образование город Казань
Индексный округ	город Казань
Улица (пр-т, пер., шоссе, бульвар и т.д.)	улица Кербелево
Номер дома	7А
Номер корпуса	-
Номер строения	-
Номер помещения	А
Дата государственной регистрации	1001
Инвентарный номер	5001-24-129101-033

Паспорт составлен по состоянию на 11.12.2013 г.  
(Указывать дату составления объекта учета)

Исполнитель:   
Пашаева И.И.  
Филиппов И.О.









**Республика Татарстан**

ООО «Республиканское объединение кадастровых инженеров «Премьер»  
(наименование организации)

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ  
Нежилое помещение № 1001**

наименование нежилого помещения	Республика Татарстан
Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан
Район	
Муниципальное образование	тип: городской округ наименование: город Казань
Населенный пункт	тип: город наименование: Казань
Улица (пр-т, пер., шоссе, бульвар и т.д.)	тип: улица наименование: Рауиса Гареева
Номер дома	108
Номер корпуса	
Номер строения	А
Литтера	
Номер помещения	1001
Иное местоположение	

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



Солов Т.Н.  
Фамилия И.О.







**VII. Техническое описание** \_\_\_\_\_ Нежилое помещение № 1001  
наименование нежилого помещения

Год постройки здания \_\_\_\_\_ 2015 \_\_\_\_\_ Этажность \_\_\_\_\_ 10 \_\_\_\_\_

Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1. Наружные стены (материал)	керамический кирпич, теплоизоляция, композитные панели «НЕОПАН»
2. Перегородки (материал)	газобетонные
3. Перегородки (материал)	ж/б плита
4. Полы: а) в жилых комнатах б) в ванной в) в туалете г) в других помещениях	бетонные, плитка
6. Прочие оконные деревянные	
7. Отделка стен: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной г) в других помещениях	
8. Отделка потолков: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной г) в других помещениях	штукатурка, шпателька, водоэмульсионная покраска, плитка
9. Вид отопления	центральное
10. Напольное покрытие: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной г) в других помещениях	центральное
11. Канализация	свободная
12. Канализация	центральная
13. Канализация	центральная
14. Канализация	душевая
15. Телефония	
16. Телевидение	

М.П. \_\_\_\_\_ 08 сентября 2016 г. \_\_\_\_\_ Седов Т.Н. фамилия

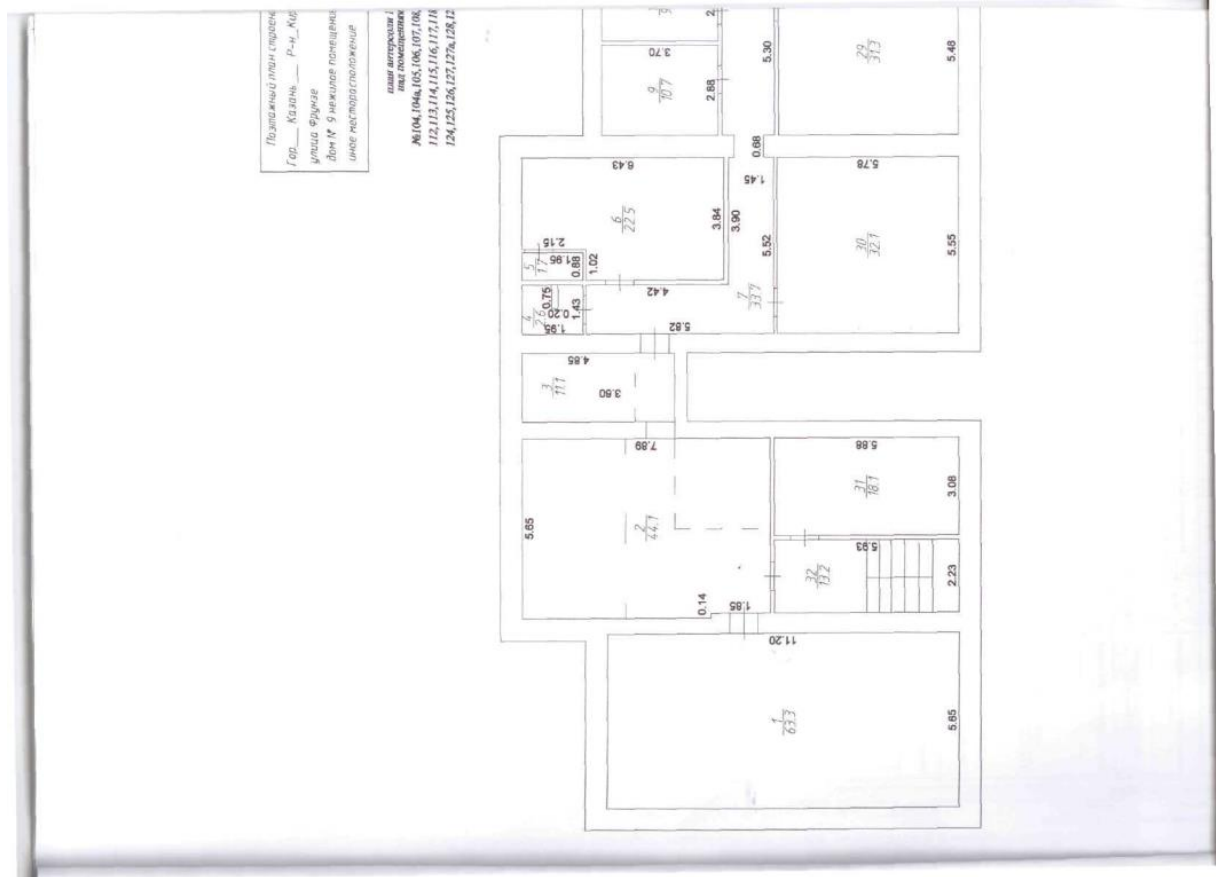
Работу выполнил: Седов Т.Н. Ф.И.О. 08.09.2016г. дата  
Седов Т.Н. Ф.И.О. 08.09.2016г. дата

  
 Седов Т.Н. \_\_\_\_\_ листов  
 Ф.И.О. \_\_\_\_\_  
 подпись \_\_\_\_\_  
 08 сентября 2016 г.









**II. Общие сведения**

Назначение помещения	нежилое
Использование помещения	по назначению

**III. Особые отметки**

Аресты и запрещения: на 01.01.2000 не зарегистрировано  
 Наличие земельных документов: не предоставляется.  
 Наличие проектно-сметной документации: не предоставляется.  
 Разрешение на ввод (акт ввода) в эксплуатацию: № не предоставляется дата

Примечание: Совокупность помещений интресоли 1 этажа над помещениями № 104, 104а, 105, 107, 108, 109, 111, 112, 113, 114, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 127а, 128, 128а, 129, 130, 131 полярных № 1-7, 9, 10, 12-21, 26-32, 13а, 14а, 15а, 17а приведен № 1372.

**IV. Ранее присвоенные (справочно)**

Адрес	
Идентификационный номер	
Кадастровый номер	
Литера	





Казань, ул. Амирхана, д. 21, тел. 8-(843) 522-00-11; Факс 8-(843) 522-02-40, e-mail: [bb.gipr@tatnet.ru](mailto:bb.gipr@tatnet.ru), [bb@front.ru](mailto:bb@front.ru).

Республиканское государственное унитарное предприятие «Бюро технической инвентаризации» Министерства архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан (далее РГУП БТИ) занимается технической инвентаризацией и паспортизацией жилищного фонда, объектов социальности, нежилых строений и сооружений, промышленных объектов и помещений независимо от формы собственности.

г. Казань, ул. Амирхана, 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.  
Зона приема заявок (филлиал по жилым объектам):  
- ул. Кл. Цеткин, д. 8/27, тел. 557-54-07, 557-54-25  
- ул. Володарская, д.6, тел. 537-20-40, 537-20-36  
- пр. Ибрагимова, д.2, тел. 563-27-09  
- п. Дербяшки, ул. Советская, д.17, п. Юдино, ул. Ильича, д.21/8, ул. Авангардная, д.74

#### Поименно этого, РГУП БТИ предлагает Вам свои услуги:

- изготовление отчетов о рыночной стоимости нежилых помещений, квартир, индивидуальных жилых домов, гаражей, садово-дачных строений, земельных участков, прав, актогитранспорта и ценных бумаг; Адрес: г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, конг. тел.: 8-(843) 522-02-41.
- изготовление межеустройственных и межевых дел; получение выписок на земельные участки в филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан; геодезические замеры границ земельного участка; восстановление границ на местности; размежевание земельных участков; подготовка справок об отсутствии, либо наличии строений на земельном участке; консултация по оформлению прав на земельный участок. Адрес: г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, конг. тел.: 8-(843) 522-00-01, 599-65-54.
- проектирование индивидуальных жилых домов, пристроен, входных узлов; изготовление проектов перепланировок квартир, нежилых помещений; работы по подготовке проектов внутренних систем газоснабжения (индивидуальное жилое строительство, дачные домики, нежилые здания); работы по подготовке проектов наружных сетей газоснабжения и их сооружений. Адрес: г. Казань, ул. Серова, д. 35, конг. тел.: 8-(843) 599-67-02.
- согласование и узаконение проектов перепланировок с доведением до регистрационной службы; оформление в собственности земельных участков, домов, гаражей и других объектов недвижимости; подготовка технической документации для регистрации прав; оформление приватизации; перевод жилых помещений в нежилые и нежилые в жилье; представление интересов заказчика в суде; пролажа квартир, домов, земельных участков и офисов. Адрес: г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, конг. тел.: 8-(843) 522-02-07, 522-02-11, 253-82-96.
- исследование доминирующей с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом; разработка вариантов указанного раздела; исследования помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных залповом (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта; исследования земельных участков с целью определения межевых границ и установления их соответствия фактическим границам. Адрес: г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, конг. тел.: 8-(843) 522-02-07, 522-02-11.

БЫСТРО. КАЧЕСТВЕННО. НАДЕЖНО.

## К сведению владельца объекта недвижимости

1. О всех случаях изменения технических или качественных характеристик объекта недвижимости (перепланировке, реконструкции, пересоборудовании, возведении, разрушении, изменении уровня инженерного благоустройства или сносе) владельцы обязаны сообщить в бюро технической инвентаризации по месту нахождения объекта недвижимости, для внесения указанных изменений в техническую документацию.  
В целях учета происшедших изменений объектов недвижимости, техническая инвентаризация проводится не реже одного раза в пять лет (постановление Правительства РФ от 04.12.00 г. № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов градостроительной деятельности»).
2. Самовольная постройка (жилой дом, другое строение или сооружение) подлежит сносу осуществившими ее лицом либо за его счет (ст.222 Гражданского кодекса Российской Федерации), кроме того, налагается штраф в размере, установленном законодательством Российской Федерации, по СНиП 31-01-2003  
Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовых - 1,0.  
Общая площадь квартир по жилому зданию определяется как сумма общих площадей квартир, по ЖК РФ ст.15.п.5.  
Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации". Министр строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан



РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ  
 №1323

наименование 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 Фрунзе
Номер дома	9
Номер корпуса	
Номер строения	А
Литера	
Номер помещения	1323
Иное местоположение	
Инвентарный номер	80К.2-63551-101

Паспорт составлен по состоянию на

«06» марта 2013 г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

Руководитель производственной группы



Софронова И.В.

Фамилия И.О.

М.П.

Прошито  
 и скреплено печатью  
 «9» (сентябрь) листов  
 подпись *[подпись]*











**VII. Техническое описание** нежилого помещения № 1323

наименование нежилого помещения

Год постройки здания 1975

Этажность 9

1	2	3	4
Наименование конструктивного элемента	Элемент	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	2
1. Наружные стены (материал)			кирпичные
2. Перегородки (материал)			кирпичные
3. Перекрытия (материал)			ж/бетонные плиты
4. Полы: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной			
7) в других помещениях			плиточные, бетонные
8. Прозовы: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной			2-ые створчатые филенчатые
9. Отделка стен: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной			
7) в других помещениях			штукатурка, побелка
10. Потолки: а) в жилых комнатах б) в кухне в) в ванной			штукатурка
9. Вып. отопления			центрального
10. Канализация			скрытая проводка
11. Электрооборудование (тип проводки)			центрального
12. Климатизация			центрального
13. Торгового водоснабжения			
14) ванн или душа, сауны или бассейна			
15) душевой или (и) балнеона			
16) телефона			имеется
17) радио			
18) лифт			
19) мусоропровод			
20) вентиляция			
21) телевидение			имеется

**VIII. Стоимость** нежилого помещения № 1323

наименование нежилого помещения

Балсовая стоимость

руб.

Дебительная инвестиционная стоимость в ценах 1991 г. 427219

Паспорт выдан: " 30 " декабря 2013 г.  
 Руководитель правоохранительной группы Софронова И.В.  
 М.П. \_\_\_\_\_ Фамилия

Работу проверил: Софронова И.В. 30 декабря 2013г.  
 Ф.И.О. \_\_\_\_\_ дата  
 Работу выполнил: Зиганшина Г.Р. 30 декабря 2013г.  
 Ф.И.О. \_\_\_\_\_ дата

Приложение №1

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

1	2	3	4	5	6	7
Литера по плану	Номер строения, вид, пристройки и его наименование	Наименование здания и его частей	Формулы для расчета площади по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
A	1323	нежилое помещение № 1323	подсчет площади произведен в системе геоинформационная подсчет площади произведен в системе геоинформационная	512,2 462,3	3,67 3,59	1893 1618

## К сведению владельца объекта недвижимости

1. О всех случаях изменения технических или качественных характеристик объекта недвижимости (перепланировке, реконструкции, переоборудовании, возведении, разрушении, изменении уровня инженерного благоустройства или сносе) владельцы обязаны сообщить в бюро технической инвентаризации по месту нахождения объекта недвижимости, для внесения указанных изменений в техническую документацию.

В целях учета происходящих изменений объектов недвижимости, техническая инвентаризация проводится не реже одного раза в пять лет (постановление Правительства РФ от 04.12.00 г. № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов градостроительной деятельности»).

2. Самовольная постройка (жилой дом, другое строение или сооружение) подлежит сносу осуществляющим ее лицом либо за его счет (ст.222 Гражданского кодекса Российской Федерации), кроме того, налагается штраф в размере, установленном законодательством Российской Федерации.

по СНиП 31-01-2003

Общая площадь квартиры определяется как сумма площадей ее помещений, встроенных шкафов, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3, для веранд и холодных кладовых - 1,0.

Общая площадь квартир по жилому зданию определяется как сумма общих площадей квартир по ЖК РФ ст.15 п.5.

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

Казань ул. Амирхана, д. 21 тел.: 8-(843) 522-00-11; Факс: 8-(843) 522-02-40, e-mail: bti.gqr@tatarg.ru, bti@front.ru

Республиканское государственное унитарное предприятие «Бюро технической инвентаризации» Министерства строительства архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан (далее РГУП БТИ) занимается технической инвентаризацией и паспортизацией жилищного фонда, объектов социальности, жилых строений и сооружений, промышленных объектов и помещений независимо от формы собственности.

г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, тел. 522-00-11;  
ул. Кл. Цеткин, д. 8/27, тел. 557-54-00, 557-54-03, 557-54-04, 557-54-05, 557-54-06.

Зоны приема заявок (филиалы по жилым объектам):

- ул. Кл. Цеткин, д. 8/27, тел. 557-54-07, 557-54-25  
- ул. Вологодская, д.6, тел. 537-20-40, 537-20-36  
- пр. Ибрагимова, д.2, тел.563-27-09

- п. Дербышки, ул. Советская, д.17, п. Юдино, ул. Ильича, д.21/8, ул. Авангардная, д.74

### Помимо этого, РГУП БТИ предлагает Вам свои услуги:

- \* изготовление отчетов о рыночной стоимости нежилой недвижимости, квартир, индивидуальных жилых домов, гаражей, садово-дачных строений, земельных участков, ливн, автотранспорта и ценных бумаг. Адрес: г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, конг. тел.: 8-(843) 522-02-41.
- \* изготовление землеустроительных и межкварт. планов; получение выписок на земельные участки в филиале ФГБУ «ФКП Росреестр» по Республике Татарстан; геодезические замеры границ земельного участка; восстановление границ на местности; размежевание, объединение земельных участков; подготовка справок об отсутствии, либо наличии строений на земельном участке; консультации по оформлению прав на земельный участок. Адрес: г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, конг. тел.: 8-(843) 522-00-01, 599-65-54.
- \* проектирование индивидуальных жилых домов, пристроен, входов узлов; изготовление проектов перепланировок квартир, нежилых помещений, работы по подготовке проектов внутренних систем газоснабжения (индивидуальное жилое строительство, личные подсобные жилища); работы по подготовке проектов наружных сетей газоснабжения и их сооружений. Адрес: г. Казань, ул. Серова, д. 35, конг. тел.: 8-(843) 599-67-02.
- \* согласование и узаконение проектов перепланировок с доведением до регистрационной службы; оформление в собственность земельных участков, домов, гаражей и других объектов недвижимости; подготовка технической документации для регистрации прав; оформление приватизации; перевод жилых помещений в нежилые и нежилых в жилые; представление интересов заказчиков в суде; продажа квартир, домов, земельных участков и офисов. Адрес: г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, конг. Тел.: 8-(843) 522-02-07, 522-02-11, 253-82-96.
- \* исследование домовладений с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом; разработка вариантов указанного раздела; исследования помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных залповым (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта; исследования земельных участков с целью определения межкварт. границ и установления их соответствия фактическим границам. Адрес: г. Казань, ул. Амирхана, д. 21, конг. Тел.: 8-(843) 522-02-07, 522-02-11.

БЫСТРО. КАЧЕСТВЕННО. НАДЕЖНО.

Отчет №ПДФ-001-06/2023  
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

---

