

2023

Отчет

№ ПИФ-001/07-2023

об определении справедливой
(рыночной) стоимости имущества

Дата оценки: 02 июня 2023 года

Дата составления отчета: 02 июня 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»
02.06.2023



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

Н.В. Гордеева

«02» июня 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 №07 от 26.05.2023 г. к договору № ПИФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

Реквизиты Заказчика.

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

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

ИНН 7716580524

КПП 165501001

ОГРН 5077746957426

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

В соответствии с заданием на оценку №07 от 26.05.2023 к договору № ПИФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт» произведена оценка стоимости имущества.

Краткая характеристика оцениваемого имущества:

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Помещение, этаж 1, назначение: нежилое, площадь 406,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	406,6
2	Земельный участок, общая площадь 1840 +/- 15,01 кв.м., адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, ул.40 лет Октября, д.4, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090412:2	1 840,0
3	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:152	714,9
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины торговой площадью не более 400 кв.м., площадь 1 637 +/- 14 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:134	1 637,0
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объект торговли: магазин, общая площадь 1655 +/- 14 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, Проспект Победы, д. 220 В, кадастровый (условный) номер: 16:50:140212:1530	1 655,0
6	Помещения 1-этажа №№1-18, назначение: нежилое, площадь 405,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Авангардная, д.171Б, пом. 1001, кадастровый номер: 16:50:080210:909	405,1
7	земельный участок, общей площадью 2 160 +/- 16,27 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080208:2; объекты расположены по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Авангардная, д. 171Б	2 160,0
8	помещения №№1-18, назначение: нежилое, общая площадь 406,70 кв.м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160203:3799, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 35	406,7
9	помещение №1000, назначение: нежилое, Кадастровый (или условный) номер 16:50:220526:599, общая площадь 55,7 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7, расположенное по адресу: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом. 1000	55,7

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Оценка проведена по состоянию на 02 июня 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	Помещение, этаж 1, назначение: нежилое, площадь 406,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартакoвская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	39 495 000	Не применялся	Не применялся

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
2	Земельный участок, общая площадь 1840 +/- 15,01 кв.м., адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, ул.40 лет Октября, д.4, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090412:2	19 000 000	Не применялся	Не применялся
3	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:152	Не применялся	33 440 000	Не применялся
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины торговой площадью не более 400 кв.м., площадь 1 637 +/- 14 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:134	5 603 000	Не применялся	Не применялся
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объект торговли: магазин, общая площадь 1655 +/- 14 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, Проспект Победы, д. 220 В, кадастровый (условный) номер: 16:50:140212:1530	13 967 000	Не применялся	Не применялся
6	Помещения 1-этажа №№1-18, назначение: нежилое, площадь 405,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань , ул. Авангардная, д.171Б, пом. 1001, кадастровый номер: 16:50:080210:909	13 610 000	Не применялся	Не применялся
7	земельный участок, общей площадью 2 160 +/- 16,27 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080208:2; объекты расположены по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Авангардная, д. 171Б	19 693 000	Не применялся	Не применялся
8	помещения №№1-18, назначение: нежилое, общая площадь 406,70 кв.м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160203:3799, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 35	20 189 000	Не применялся	Не применялся
9	помещение №1000, назначение: нежилое, Кадастровый (или условный) номер 16:50:220526:599, общая площадь 55,7 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7, расположенное по адресу: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом. 1000	2 601 000	Не применялся	Не применялся
10	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации объекта капитального строительства – здания одноэтажного магазина «Эдельвейс», общая площадь 389 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160306:4999	4 588 000	Не применялся	Не применялся
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 437 +/- 7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:688	1 158 000	Не применялся	Не применялся
12	Нежилое помещения, площадь 54,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова д.69А, пом.1. кадастровый номер: 16:06:030120:136	547 000	Не применялся	Не применялся
13	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 626,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69. пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1063	29 515 000	Не применялся	Не применялся

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
14	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 495,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1062	9 714 000	Не применялся	Не применялся
15	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 1466,20 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6513	66 402 000	Не применялся	Не применялся
16	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 623,80 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6512	10 000 000	Не применялся	Не применялся
17	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 485 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2552	19 698 000	Не применялся	Не применялся
18	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 391 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2551	7 459 000	Не применялся	Не применялся
19	Нежилое здание, площадь 365,7 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:2049	27 386 334	Не применялся	Не применялся
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м, площадь 1500 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:547	10 620 000	Не применялся	Не применялся
21	Нежилое помещение: общая площадь 446,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:530	22 010 000	Не применялся	Не применялся
22	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 145,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2 пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:529	2 879 000	Не применялся	Не применялся

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов оценщик пришел к выводу, что справедливая (рыночная) стоимость Объекта оценки, представляющего собой имущество, по состоянию на 02 июня 2023 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Помещение, этаж 1, назначение: нежилое, площадь 406,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартакoвская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	39 495 000	7 899 000	47 394 000
2	Земельный участок, общая площадь 1840 +/- 15,01 кв.м., адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, ул.40 лет Октября, д.4, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090412:2	19 000 000	НДС не облагается	19 000 000

Отчет №ПДФ-001/07-2023
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)
3	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:152	33 440 000	6 688 000	40 128 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины торговой площадью не более 400 кв.м., площадь 1 637 +/- 14 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:134	5 603 000	НДС не облагается	5 603 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объект торговли: магазин, общая площадь 1655 +/- 14 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, Проспект Победы, д. 220 В, кадастровый (условный) номер: 16:50:140212:1530	13 967 000	НДС не облагается	13 967 000
6	Помещения 1-этажа №№1-18, назначение: нежилое, площадь 405,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань , ул. Авангардная, д.171Б, пом. 1001, кадастровый номер: 16:50:080210:909	13 610 000	2 722 000	16 332 000
7	земельный участок, общей площадью 2 160 +/- 16,27 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080208:2; объекты расположены по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Авангардная, д. 171Б	19 693 000	НДС не облагается	19 693 000
8	помещения №№1-18, назначение: нежилое, общая площадь 406,70 кв.м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160203:3799, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 35	20 189 000	4 037 800	24 226 800
9	помещение №1000, назначение: нежилое, Кадастровый (или условный) номер 16:50:220526:599, общая площадь 55,7 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7, расположенное по адресу: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом. 1000	2 601 000	520 200	3 121 200
10	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации объекта капитального строительства – здания одноэтажного магазина «Эдельвейс», общая площадь 389 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160306:4999	4 588 000	917 600	5 505 600
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 437 +/- 7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:688	1 158 000	НДС не облагается	1 158 000
12	Нежилое помещения, площадь 54,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова д.69А, пом.1. кадастровый номер: 16:06:030120:136	547 000	109 400	656 400
13	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 626,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69. пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1063	29 515 000	5 903 000	35 418 000
14	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 495,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1062	9 714 000	1 942 800	11 656 800

Отчет №ПДФ-001/07-2023
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)
15	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 1466,20 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6513	66 402 000	13 280 400	79 682 400
16	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 623,80 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6512	10 000 000	2 000 000	12 000 000
17	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 485 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2552	19 698 000	3 939 600	23 637 600
18	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 391 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2551	7 459 000	1 491 800	8 950 800
19	Нежилое здание, площадь 365,7 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:2049	27 386 334	5 477 267	32 863 601
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м, площадь 1500 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:547	10 620 000	НДС не облагается	10 620 000
21	Нежилое помещение: общая площадь 446,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:530	22 010 000	4 402 000	26 412 000
22	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 145,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2 пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:529	2 879 000	575 800	3 454 800
	ИТОГО	379 574 334	61 906 667	441 481 001

379 574 334 руб. (без НДС)

(Триста семьдесят девять миллионов пятьсот семьдесят четыре тысячи триста тридцать четыре) руб.

ИЛИ:

441 481 001 руб. (с НДС)

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

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

Оглавление

1. Сведения об Отчете	11
1.1. Задание на оценку	11
1.1.1. Объект оценки	11
1.1.2. Имущественные права на Объект оценки	12
1.1.3. Цель оценки	13
1.1.4. Задача оценки	13
1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	13
1.1.6. Определяемый вид стоимости	13
1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)	14
1.1.8. Срок проведения оценки	14
1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	14
1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	14
1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	15
1.2. Реквизиты Исполнителя	16
1.3. Оценщики и специалисты	16
1.4. Реквизиты Заказчика	17
1.5. Основание проведения оценки	17
1.6. 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	18
1.9. Заключение специальных экспертиз	18
1.10. Термины и определения	18
2. Сведения об Объекте оценки	23
2.1. Характеристика Объекта оценки	23
2.2. Фотографии объекта оценки	24
2.3. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	30
2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	30
2.5. Анализ местоположения Объекта оценки	30
3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	36
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости	36
3.2. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе-феврале 2023 года	41
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект	45
3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект	47
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	48
3.6. Анализ наиболее эффективного использования	49
4. Процесс оценки	52
4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки	52
4.2. Подходы к оценке и обоснование применимости подходов к оценке	52
4.3. Доходный подход	52
4.4. Затратный подход	52
4.5. Сравнительный подход	53
4.6. Методология оценки и обоснование применимости методов к оценке	53
4.7. Метод сравнения продаж	54
4.8. Метод выделения	56
4.9. Метод распределения	57

4.10. Метод капитализации дохода	58
4.11. Метод остатка	59
4.12. Метод предполагаемого использования	60
4.13. Выводы	61
5. Метод сравнения продаж	61
5.1. Расчет рыночной стоимости земельных участков	61
5.2. Выбор единицы сравнения	61
5.3. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам	61
5.4. Введение корректировок к цене аналога	69
5.5. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для встроенных помещений	81
5.6. Введение корректировок к цене аналога	99
5.7. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для здания	115
5.7.1. Введение корректировок к цене аналога	117
5.8. Выводы по применению метода сравнения продаж	121
6. Затратный подход	123
6.1. Общие положения затратного подхода	123
6.2. Расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) объектов недвижимости (без учета земли) без учета износа	124
6.3. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) зданий без учета износа с использованием сборников	124
6.4. Расчет всех видов износа и устаревания	137
6.5. Выводы по применению затратного подхода	140
7. Итоговое заключение	141
7.1. Сертификат качества	141
7.2. Итоговое заключение о стоимости	142
8. Приложения	145
8.1. Документы Оценщика	145
8.2. Объявления СМИ	151
8.3. Документы на Объект оценки	195

1. Сведения об Отчете

1.1. Задание на оценку

1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 2. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Помещение, этаж 1, назначение: нежилое, площадь 406,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	406,6
2	Земельный участок, общая площадь 1840 +/- 15,01 кв.м., адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, ул.40 лет Октября, д.4, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090412:2	1 840,0
3	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:152	714,9
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины торговой площадью не более 400 кв.м., площадь 1 637 +/- 14 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:134	1 637,0
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объект торговли: магазин, общая площадь 1655 +/- 14 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, Проспект Победы, д. 220 В, кадастровый (условный) номер: 16:50:140212:1530	1 655,0
6	Помещения 1-этажа №№1-18, назначение: нежилое, площадь 405,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань , ул. Авангардная, д.171Б, пом. 1001, кадастровый номер: 16:50:080210:909	405,1
7	земельный участок, общей площадью 2 160 +/- 16,27 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080208:2; объекты расположены по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Авангардная, д. 171Б	2 160,0
8	помещения №№1-18, назначение: нежилое, общая площадь 406,70 кв.м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160203:3799, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 35	406,7
9	помещение №1000, назначение: нежилое, Кадастровый (или условный) номер 16:50:220526:599, общая площадь 55,7 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7, расположенное по адресу: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом. 1000	55,7
10	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации объекта капитального строительства – здания одноэтажного магазина «Эдельвейс», общая площадь 389 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160306:4999	389,0
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 437 +/- 7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:688	437,0
12	Нежилое помещения, площадь 54,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова д.69А, пом.1. кадастровый номер: 16:06:030120:136	54,6
13	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 626,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69. пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1063	626,1
14	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 495,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1062	495,2
15	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 1466,20 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6513	1 466,2
16	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 623,80 кв.м., расположенное по адресу:	623,8

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

1.1.2. Имущественные права на Объект оценки

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

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ¹ «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе, по своему усмотрению, совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону, и иным правовым актам, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

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

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

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

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

1.1.3. Цель оценки

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

1.1.4. Задача оценки

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

1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

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

1.1.6. Определяемый вид стоимости

Оценке подлежит справедливая (рыночная) стоимость.

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

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

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

1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)

Датой определения стоимости объекта оценки является 02 июня 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 02 июня 2023 по 02 июня 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

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

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 3. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

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

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

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

1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

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

в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;

все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости

1.2. Реквизиты Исполнителя

Таблица 4. Реквизиты Исполнителя

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФАЦ «Эксперт»
Сокращенное наименование	ООО «ФАЦ «Эксперт»
Юридический адрес	420101, г. Казань, ул. Мавлютова, д.42, оф.5
ИНН/КПП	1659140146/165901001
ОГРН	1131690076165 от 04.11.2013 г.
Сведения о страховании юридического лица	Договор (Полис) страхования ответственности юридического лица оценочной деятельности (юридическое лицо: ООО «ФАЦ «Эксперт») № 4991R/776/500027/22, выданный организацией: АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 05.08.2022 по 04.08.2023. Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов руб.).

1.3. Оценщики и специалисты

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

Гордеева Надежда Васильевна

Сведения о получении профессиональных знаний:

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

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

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

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

Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:

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

Независимость 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.

Копии документов об образовании приведены в Приложении.

1.4. Реквизиты Заказчика

Реквизиты Заказчика.

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

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

ИНН 7716580524

КПП 165501001

ОГРН 5077746957426

1.5. Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №07 от 26.05.2023 г. к договору № ПИФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между

Заказчиком – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации оценщика настоящий Отчет имеет номер ПИФ-001/07-2023. Датой составления Отчета является 02 июня 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 предположении 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 является недвижимое имущество.

Таблица 5. Краткая характеристика имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Помещение, этаж 1, назначение: нежилое, площадь 406,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	406,6
2	Земельный участок, общая площадь 1840 +/- 15,01 кв.м., адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, ул.40 лет Октября, д.4, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090412:2	1 840,0
3	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:152	714,9
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины торговой площадью не более 400 кв.м., площадь 1 637 +/- 14 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:134	1 637,0
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объект торговли: магазин, общая площадь 1655 +/- 14 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, Проспект Победы, д. 220 В, кадастровый (условный) номер: 16:50:140212:1530	1 655,0
6	Помещения 1-этажа №№1-18, назначение: нежилое, площадь 405,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань , ул. Авангардная, д.171Б, пом. 1001, кадастровый номер: 16:50:080210:909	405,1
7	земельный участок, общей площадью 2 160 +/- 16,27 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080208:2; объекты расположены по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Авангардная, д. 171Б	2 160,0
8	помещения №№1-18, назначение: нежилое, общая площадь 406,70 кв.м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160203:3799, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 35	406,7
9	помещение №1000, назначение: нежилое, Кадастровый (или условный) номер 16:50:220526:599, общая площадь 55,7 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7, расположенное по адресу: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом. 1000	55,7
10	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации объекта капитального строительства – здания одноэтажного магазина «Эдельвейс», общая площадь 389 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160306:4999	389,0
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 437 +/- 7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:688	437,0
12	Нежилое помещения, площадь 54,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова д.69А, пом.1. кадастровый номер: 16:06:030120:136	54,6
13	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 626,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69. пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1063	626,1
14	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 495,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1062	495,2
15	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 1466,20 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6513	1 466,2
16	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 623,80 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6512	623,8
17	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 485 кв.м., расположенное по адресу: Республика	485,0

*Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

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

2.2. Фотографии объекта оценки

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



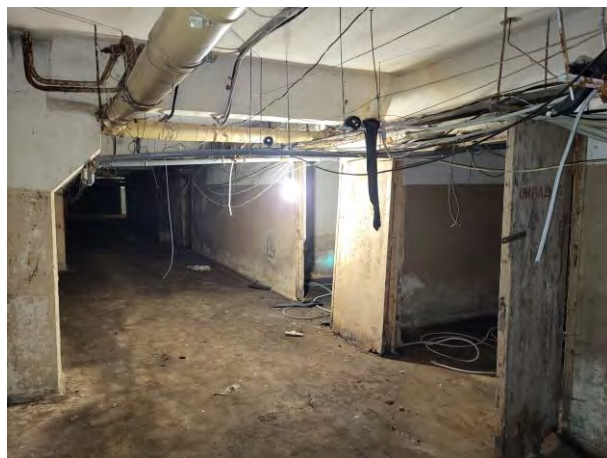
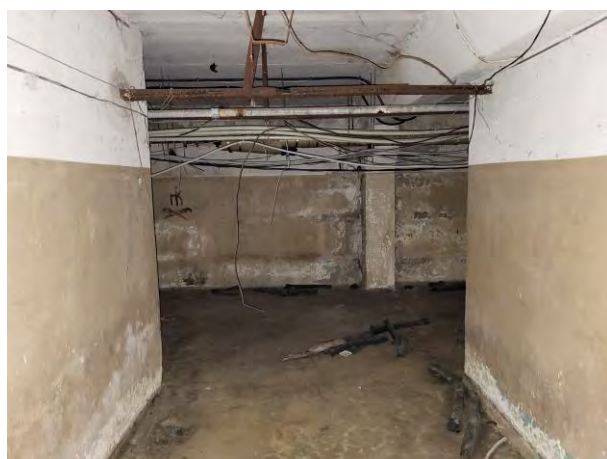


Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1301



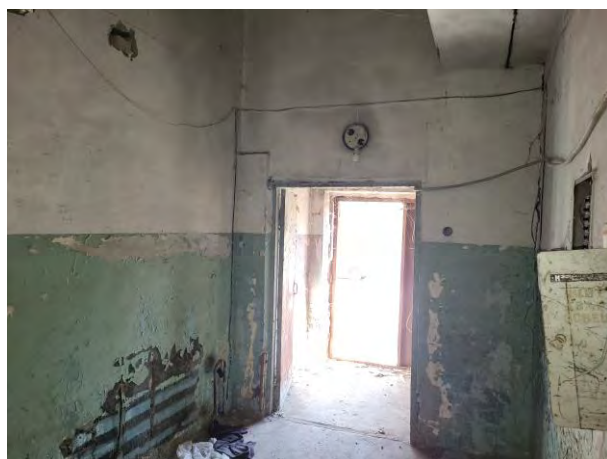
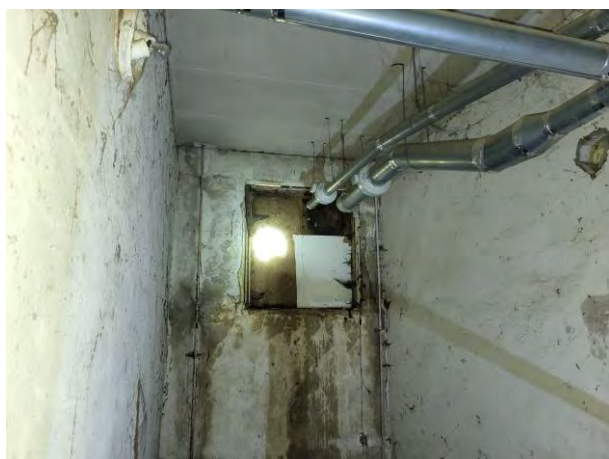
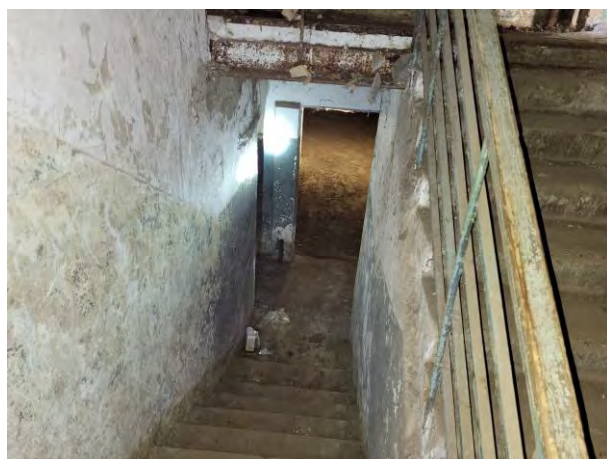
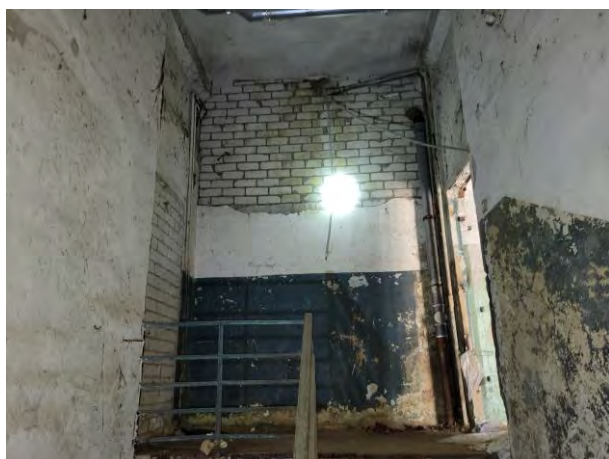


Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества







2.3. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

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

Оценка проводилась без учета Обременений.

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

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

2.5. Анализ местоположения Объекта оценки

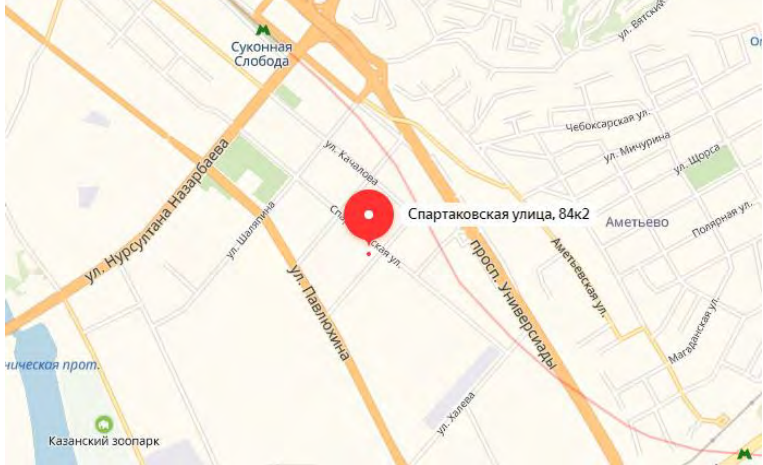
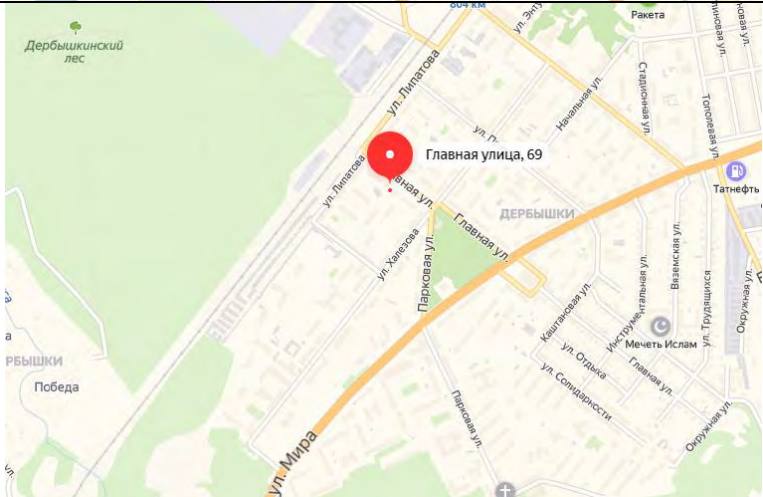
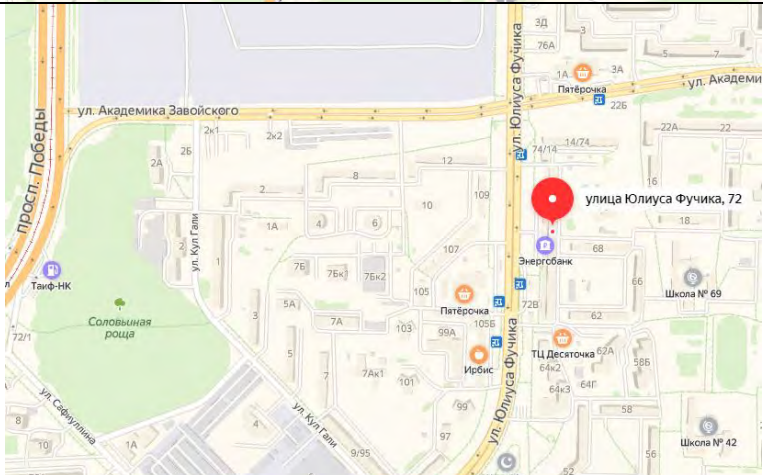
Местоположение оцениваемого имущества:

№ п.п.	Местоположение	
1	РТ, Лаишевский р-н, с. Столбище, ул. Советская, д. 92	

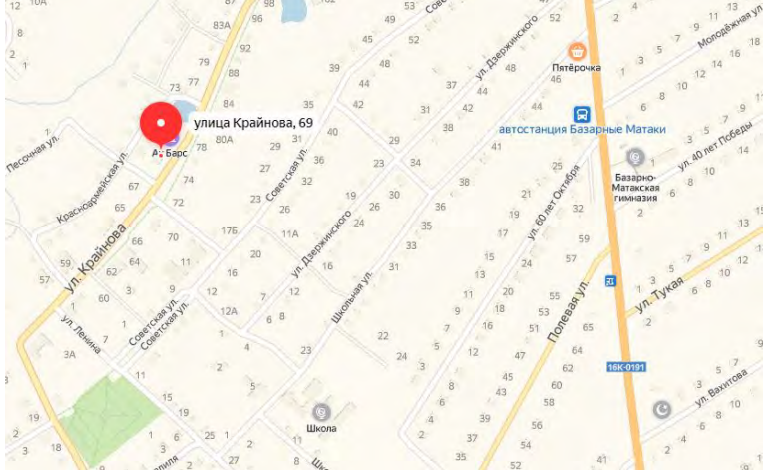
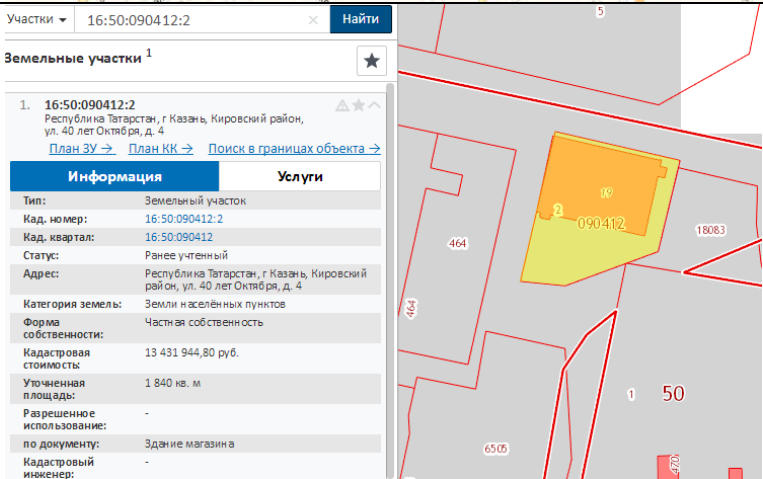
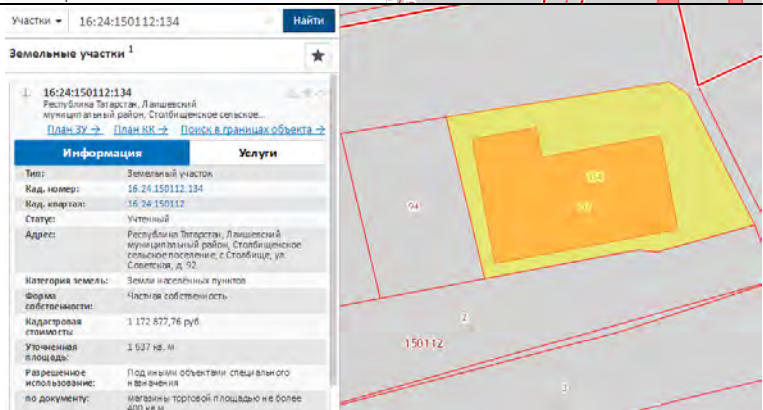
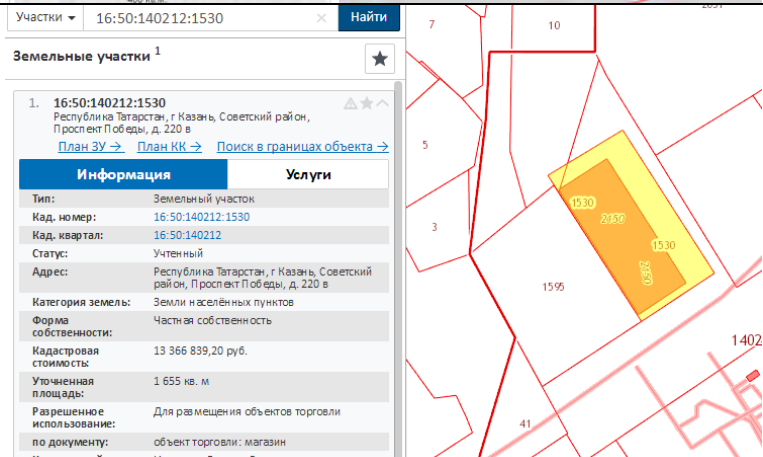
Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Местоположение	
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, д. 171Б	
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Карбышева, д. 35	
4	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Максимова, д. 4а	

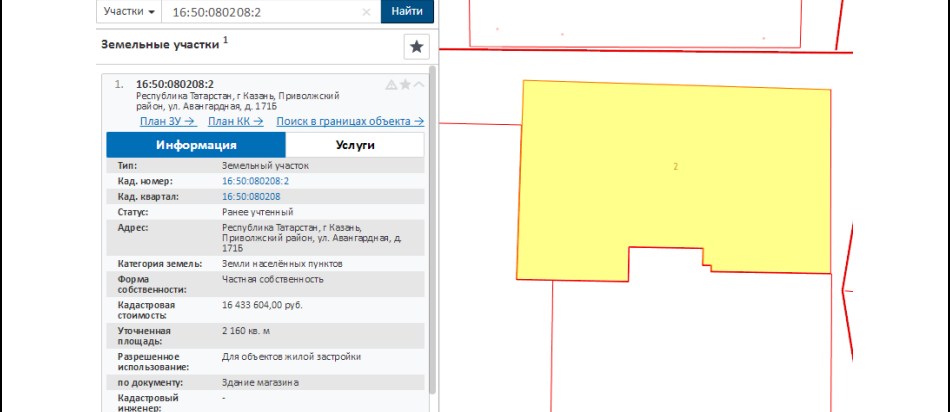
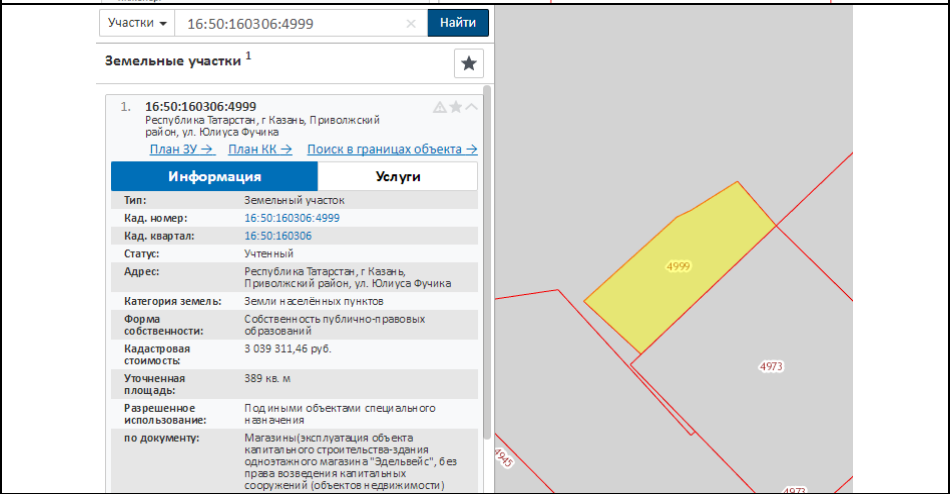
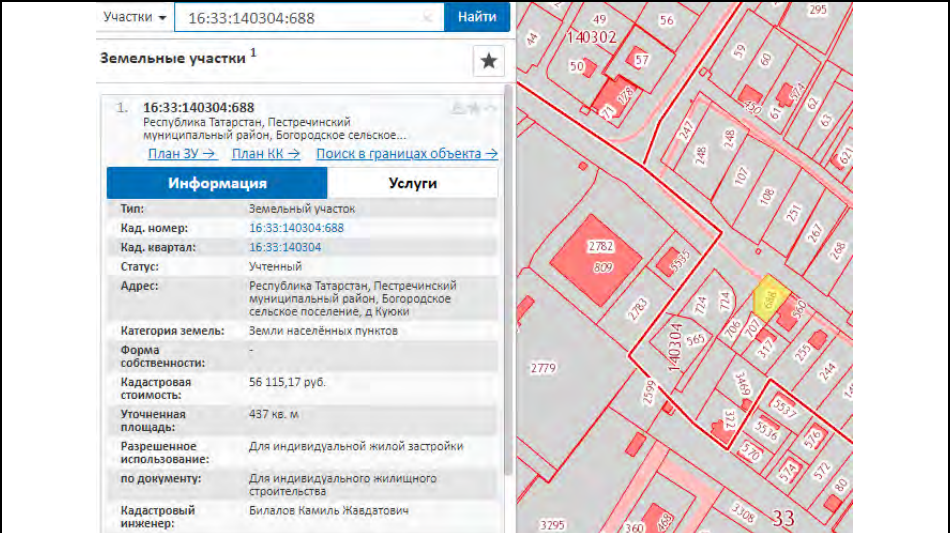
Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Местоположение	
5	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Спартакoвская, д. 84, корп. 2	
6	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Главная, д. 69	
7	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, д. 72	

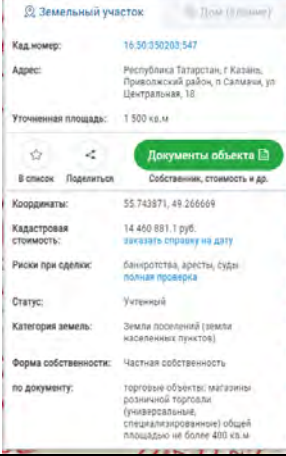

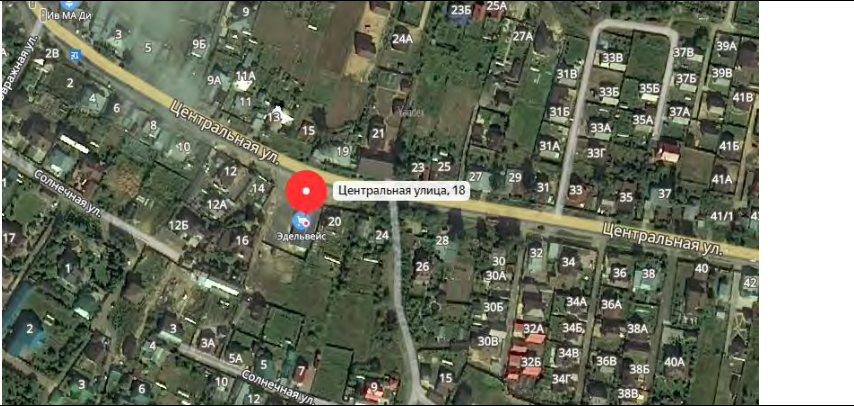
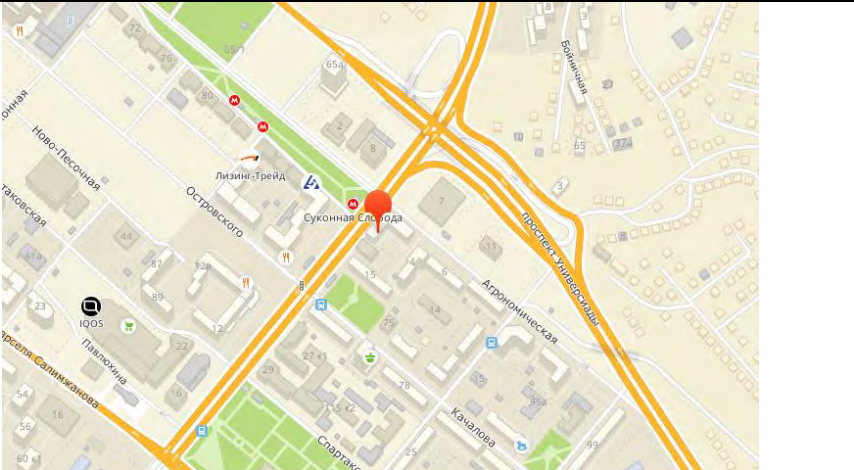
*Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Местоположение	
8	РТ, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова, д. 69А	
9	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. 40 лет Октября, д.4	
10	РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92	
11	РТ, г. Казань, Советский р-н, Проспект Победы д. 220в	

*Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Местоположение	
12	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, д. 171Б	
13	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, д. 30а	
14	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское с/п, д. Куюки	

*Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Местоположение	
15	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18	 
16	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Центральная, 18	
17	РТ, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2	

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

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

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 европейскими странами, 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 и критически высокие риски для отечественной экономики в условиях сегодняшнего конфликта с США. 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.

Высокий уровень жизни и лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) исторически были достигнуты путем разграбления колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что объясняет их агрессивность по отношению к остальным странам мира. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США 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 (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не установятся новые балансы сил, принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся 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-03-2023.pdf>)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

№		2021/2020		2022/2021	
		+/- % г/г	млрд. руб.	+/- % г/г	
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	153435,2	-2,1	
2.	Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)	+8,6	27865,2	+4,6	
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым) за 1 квартал	-0,5		+0,1	

(в рублях в сопоставимых ценах)

		21/20	22/21	янв-март 23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	-0,9
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+2,9
6.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+8,8
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых помещений (около 97%)	+24,6	+11,0	-1,2
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+15,7
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-2,1
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49%):	+4,3	-0,1	+2,6
	- Трубопроводного (около 44%)	+7,4	-7,3	-6,6
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+8,8
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	-7,3
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+3,9
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+10,7

(в рублях в текущих ценах)

		21/20 г.	янв-февр 22/21г., %	янв-февр 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+10,8	+13,3
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	+1,9	+1,7
14.	Ключевая ставка ЦБ с 19.09.22г. составляет, %:		+8,5	+7,5
15.	Инфляция, %			
	- промышленная		+24,1	-2,6
	- потребительская		+6,5	+8,6

(в рублях в текущих ценах)			
		22/21г., %	23/22г., %
16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:	+2,6р <small>(в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)</small>	-19,5
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 2,6%)		-8,1
	- Строительных (доля - около 2,2%)		в 2,2 раза
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,2%)		-50,9
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 20,1%)		-36,8
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,7%)		+37,5
	- Обрабатывающие производства, в т.ч.:		-9,6
	- пищевых продуктов		в 2,6 раза
	- одежды		в 2,8 раза
	- производство нефтепродуктов		+10,4
	- химические производства		-46,7
	- металлургическое производство		-48,2
	- обеспечение электроэнерг., газом и паром; кондиционирование		+19,8
17.	Кредиторская задолженность организаций на конец февраля	+4,4	12,7
	- просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск. задолж.	4,5 % от кредиторск.
18.	Сумма средств организаций на счетах в банках на 01.03.	+22,8	+18,6
19.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.04.	+10,0	+8,5
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 51,5%)	+18,1	+16,1
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,4%	0,4%
20.	Доходы консолидированного бюджета России		+17,7
21.	Международные резервы (ЗБР) на 28.04.23г.: 598,9 млрд. долл. США	-7,7	+1,0
22.	Фонд национального благосостояния на 01.04.23г.: 11,9 трлн. руб. или 154,5 млрд. долл. США (7,9 % от ВВП)	-18,8	-9,2
23.	Государственный внешний долг, на 01.04.23г. 56,7 млрд. долл. США	-3,9	-1,7
	Статьи платежного баланса Российской Федерации (по данным БР)	22/21, %	1 кв. 23/22 млрд. \$ % г/г
			США
24.	Счет текущих операций, в т.ч.:	в 1,9 раза	18,6 -73,4
25.	- экспорт товаров	+19,0	100,8 -34,8
26.	- импорт товаров	-7,8	71,8 0,0
27.	Сальдо финансового счета, исключая резервные активы (потенциально, это отток капитала)	в 3,98 раза	21,4 -72,3

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 - 1 квартала 2023 года несколько ухудшились. Наблюдалось снижение индексов производства экспортных и импортных позиций товаров: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, импортных комплектующих. Как результат, видим общее снижение грузооборота, торгового товарооборота, снижение доходов предприятий связанных с этим отраслей, рост неиспользуемых организациями средств на счетах, снижение доходов населения, снижение спроса. Возросла задолженность по ипотечным кредитам.

Но имеются и положительные тенденции: несколько возросли инвестиции в основной капитал, растёт производство сельскохозяйственной продукции, производство промышленной продукции импортозамещающих отраслей, объём платных услуг населению и оборот предприятий общественного питания, объёмы строительства,

пассажиروоборот транспорта общего пользования, железнодорожные и автомобильные грузовые перевозки. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения, снижается промышленная инфляция, что послужит снижению потребительской инфляции.

Судя по официальным данным Банка России и ФТС, сложилась «парадоксальная» ситуация: с одной стороны видим снижение ВВП, значительное снижение финансовых результатов организаций, в том числе, добывающих полезные ископаемые, с другой — общий рост сальдо финансового счета, в 2022 году в 4 раза превышающий этот показатель 2021 года. А это - недоплаченные внутри страны налоги, неввезённая в страну инвалютная выручка, неприобретенное современное оборудование для станкостроения, машиностроения, авиастроения, судостроения и т.д. И это - при хронически устаревших основных фондах России, когда капитальные инвестиции в 2022 году составили лишь 18,2% от ВВП (для сравнения в 2021 году: в Китае — 42%, Южной Кореи - 32%, Индии — 31%, Франции, Японии, Германии — 23-25%). При этом, растет сумма средств организаций на счетах в банках, что говорит об «омертвлении» средств, неучастии их в обороте.

Рост объемов жилищного кредитования (и, как следствие, рост задолженности по ипотечным кредитам) 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 возможно обвальному падению спроса в будущем — с другой.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на хорошие экономические перспективы при условии внешнеполитической стабилизации и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

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 темпов роста 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 рыночную стабильность. 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 активности.

Выводы

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: дефицит энергии и ресурсов, социальное расслоение и политический раскол общества, огромный госдолг и дефицит госбюджета, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

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

3. 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 общества, экономики, 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 СМР 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 социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. 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).

5. 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. В условиях коррекции цен зданий и помещений спрос на земельные участки, вероятно, снизится, чему способствует и значительное (в 2-5 раз) повышение с 2022 года штрафов за нарушения противопожарной безопасности.

6. 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-03-2023.pdf>,
3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svsl/,
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 12.05.2023 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-феврале 2023 года²

Производство товаров и услуг

В январе-феврале 2023г. оборот организаций всех видов деятельности (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил 1348,4 млрд. рублей, что в действующих ценах на 8,4% меньше показателя января-февраля 2022 года.

² https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub_3723677.pdf

Индекс промышленного производства в январе-феврале 2023г. по сравнению с январем-февралем 2022г. составил 100,7%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-феврале 2023г. по сравнению с аналогичным периодом 2022г. составили: добыча полезных ископаемых - 105,7%; обрабатывающие производства - 98,0%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 100,1%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 83,0%.

В январе-феврале 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 604,8 млрд. рублей. По сравнению с январем-февралем 2022г. это составило 77,2%.

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 – 15,3%, производство кокса и нефтепродуктов – 23,9%, производство химических веществ и химических продуктов – 11,2%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 10,4%, производство пищевых продуктов – 7,3%.



Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-феврале 2023г. составил 44,0 млрд рублей, или 120,3% к уровню января-февраля 2022г.

За январь-февраль 2023г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 18,1 млрд рублей, или 144,7% к уровню января-февраля 2022г.

Жилищное строительство

В январе-феврале 2023г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 1029,0 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 144,9% к уровню января-февраля 2022г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 12740 квартир общей (полезной) площадью 643,1 тыс. кв. метров.

Индивидуальное жилищное строительство

Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построен 2801 индивидуальный жилой дом общей площадью 385,9 тыс. кв. метров., что составило 37,5% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 137,8 кв. метра.

Строительство объектов социально-культурной сферы

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

	Введено в январе-феврале 2023г.	В % к январю-февралю 2022г.
Детские оздоровительные лагеря, мест	60	-
Плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50м), кв.м	280,0	-
Музей, единиц	1	-

Коммунальное строительство

В Республике Татарстан в январе-феврале 2023г. введены в эксплуатацию газовые сети протяженностью 18,4 км., тепловые сети – 2,0 км.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-феврале 2023г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 33,0 млрд рублей, в сопоставимых ценах к уровню января-февраля 2022г. – 102,9%.

Животноводство

Поголовье крупного рогатого скота на конец февраля 2023г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей) насчитывало 918,6 тыс. голов (на 1,8% ниже аналогичного периода 2022г.), из него коров – 326,3 тыс. голов (на 0,9% больше), свиней – 464,4 тыс. голов (на 5,6% меньше), овец и коз – 326,5 тыс. голов (на 2,2% меньше), птицы – 18390,7 тыс. голов (на 1,2% больше).

К концу февраля 2023г. на хозяйства населения приходилось 30,3% поголовья крупного рогатого скота (в том числе 30,8% коров), 3,3% свиней, 82,3% овец и коз, 9,4% птиц (к концу февраля 2022г. соответственно 30,3% (31,3%), 6,7%, 82,1% и 9,7%).

В сельскохозяйственных организациях на конец февраля 2023г. по сравнению с соответствующим периодом 2022г. поголовье крупного рогатого скота снизилось на 1,8%, свиней – на 1,0%, овец и коз – на 7,6%. Поголовье коров выросло на 2,2%, птицы – на 1,8%.

В сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) надои молока на 1 корову в январе-феврале 2023г. составили 1289 килограммов против 1196 килограммов в январе-феврале 2022г., яйценоскость кур-несушек – 52 штуки яиц, как и год назад.

В январе-феврале 2023г. по сравнению с январем-февралем 2022г. в хозяйствах всех категорий, по отчетам и расчетным данным, выросло производство молока на 8,9%, яиц – на 6,5%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 1,9%.

В январе-феврале 2023г. по сравнению с соответствующим периодом 2022г. в сельскохозяйственных организациях возросла отгрузка картофеля на 43,8%, овощей на – 6,4%, молока – на 12,1%, яиц – на 10,8%.

Транспорт

Грузовые перевозки

В январе-феврале 2023г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, составил 2319,1 млн ткм (107,1% к уровню соответствующего периода 2022г.).

Пассажирские перевозки

Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-феврале 2023г. составил 197,2 млн пасс-км (106,7% к уровню соответствующего периода 2022г.).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-феврале 2023г. составил 197,6 млрд рублей (97,4% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2022г.).

Оборот розничной торговли на душу населения в январе-феврале 2023г. составил 49384 рубля.

В январе-феврале 2023г. оборот розничной торговли на 91,7% формировался торговыми 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-феврале 2023г. составил 47,5%, непродовольственных товаров – 52,5%.

В январе-феврале 2023г. населению республики оказано платных услуг на 67,3 млрд. рублей, что с учетом индекса потребительских цен на услуги на 3,2% выше аналогичного показателя января-февраля 2022г.

В январе-феврале 2023г. в структуре объема платных услуг 80,5% приходились на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 28,7%, транспортные услуги – 14,6%, бытовые услуги – 14,0%, телекоммуникационные услуги - 7,7%, услуги системы образования – 9,3%, медицинские услуги – 6,2%.



Объем коммунальных услуг населению в январе-феврале 2023г. составил 19,3 млрд. рублей, или 105,7% к уровню января-февраля 2022г.

Объем бытовых услуг населению в январе-феврале 2023г. составил 9,4 млрд. рублей, или 99,2% к уровню января-февраля 2022г.

В январе-феврале 2023г. в структуре объема бытовых услуг 84,9% приходилось на долю четырех видов услуг: ремонт и строительство жилья и других построек – 38,7%, техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 33,0%, услуги парикмахерских – 8,8%, ритуальные услуги – 4,4%.

Индексы цен

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в феврале 2023г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,1% (в феврале 2022г. – 101,1%).

Индекс потребительских цен в январе-феврале 2023г. по сравнению с январем-февралем 2022г. составил 111,1%.

Индекс цен на непродовольственные товары в феврале 2023г. к предыдущему месяцу составил 99,8% (в феврале 2022г. – 100,7%).

Индекс цен на продовольственные товары в феврале 2023г. к предыдущему месяцу составил 100,7% (в феврале 2022г. – 101,5%).

Индекс тарифов на услуги в феврале 2023г. относительно предыдущего месяца составил 100,6% (в феврале 2022г. – 101,1%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в январемфеврале 2023г. по сравнению с январем-февралем 2022г. составил 82,6%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 88,0%.

Уровень жизни

Начисленная номинальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе 2023г. составила 53633,1 рубля, или 115,4% по сравнению с соответствующим периодом 2022г.

Начисленная реальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе 2023г. составила 103,5% по сравнению с соответствующим периодом 2022г.

Рынок труда

По итогам выборочного обследования в декабре 2022г. – январе-феврале 2023г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2050,9 тыс. человек, или 52,7% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 2005,9 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 62,1%.

На конец февраля 2023г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 7,3 тыс. человек (по оценке 0,36% рабочей силы, на конец февраля 2022г. – 0,50%), из них 5,8 тыс. человек получали пособие по безработице (79,4 % от общего числа зарегистрированных безработных).

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- промышленная недвижимость:
- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;

- склады, складские помещения.
- недвижимое социально-культурного назначения;
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Объект оценки относится к коммерческой недвижимости торгового назначения.

3.4. 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%

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

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А.

«Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Справочник оценщика недвижимости-2020», Нижний Новгород 2020.

Таблица 6. Скидка на торг

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

Корректировка на различие в общей площади

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади³.

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

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

C – относительная стоимость объекта, у.е./м²;

P – общая площадь объекта, м².

Корректировка на этаж расположения

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

Таблица 7. Корректировка на этаж расположения

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Поправка на уровень отделки

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

Таблица 8. Корректировка на уровень отделки

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитального ремонта	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
объект оценки	требуется капитального ремонта	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

3.6. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого

³ 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.

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 №V затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

человеческих затрат не требовалось. К тому же, на основании ФСО №V 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 №V 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 №V, 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.⁴

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.7. Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

4.8. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.9. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

4.10. Метод капитализации дохода

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

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

4.11. Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.12. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

4.13. Выводы

Оценщик считает возможным и оправданным применение метода сравнительного анализа продаж для расчёта стоимости нежилых помещений, земельных участков и нежилого здания, и затратного подхода при расчете стоимости здания, расположенного по адресу: РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д. 92.

5. Метод сравнения продаж

5.1. Расчет рыночной стоимости земельных участков

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

5.2. Выбор единицы сравнения

Согласно ФСО №V Оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

В качестве единицы сравнения был принят 1 кв.м. земельного участка, так как данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка. Этот факт также подтверждают объявления о продаже и аналитические статьи (см. Мониторинг Министерства земельных и имущественных отношений).

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

5.3. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам

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

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

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

Основные критерии отбора аналогов:

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

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице

Таблица 9. Характеристика объектов-аналогов

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
Объекты аналоги для земельного участка, расположенного по адресу: Кировский р-н, ул. 40 лет Октября, д.4								
1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Липатова	1 200	12 900 000	Собственность	10 750,00	Земли населенных пунктов	Продажа. Земельный участок коммерческого назначения, общая площадь 1200 кв.м (12 соток). Проездная автодорога, удобный заезд с трассы для грузового транспорта. Прилегает к торговым объектам: магазинам сетей "Светофор" и "Находка". Возможно использование под любые виды коммерции: автомойка, торговля, склад и другие. Все коммуникации на участке (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение). Собственность. На участке имеются арендаторы. Возможна продажа части участка от 6 соток. Дополнительная информация по телефону.	https://www.avito.ru/kazan/zemelye-uchastki/uchastok-12sot-pr-omnaznacheniya-2968098394
2	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Горьковское шоссе, 28	2 550	34 900 000	Собственность	13 686,27	Земли населенных пунктов	Продам земельный участок, на Горьковском шоссе д28. Пром. назначение, электричество на участке 150кв, газ. 16:50:290101:425	https://www.avito.ru/kazan/zemelye-uchastki/uchastok-255sot-pr-omnaznacheniya-2546033265
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Фермское ш.	3 120	30 000 000	Собственность	9 615,38	Земли населенных пунктов	Арт. 42448574. В продаже ликвидная земля 31.16 сотки на 1-й линии! Объект расположился в Приволжском районе, прямо у остановки Средний Кабан, удобные подъездные пути, прекрасный обзор с стороны дороги. Коммуникации: электроэнергия +, вода +, газ вблизи к участку. Напротив объекта активно возводятся новые жилые комплексы, что благоприятно сказывается в развитии инфраструктуры и роста цен на недвижимость в этом микрорайоне. Освоить землю возможно в различных направлениях. К примеру, отлично подойдет под: Бизнес Центр, Торговый центр, Медицинский центр, Многоквартирный жилой дом, Автоцентр, ОСЗ под выгодный ГАБ и т.п. Документы на руках, чистая продажа. Звоните, станьте обладателем лучшего предложения!	https://www.avito.ru/kazan/zemelye-uchastki/uchastok-312sot-pr-omnaznacheniya-2919022541
Объекты аналоги для земельного участка, расположенного по адресу: Приволжский р-н, ул. Авангардная, д. 171Б								
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления

Отчет №ПДФ-001/07-2023
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
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Фермское ш.	3 120	30 000 000	Собственность	9 615,38	Земли населенных пунктов	Арт. 42448574. В продаже ликвидная земля 31.16 сотки на 1-й линии!Объект расположился в Приволжском районе, прямо у остановки Средний Кабан, удобные подъездные пути, прекрасный обзор с стороны дороги.Коммуникации: электроэнергия +, вода +, газ вблизи к участку.Напротив объекта активно возводится новые жилые комплекса, что благоприятно сказывается в развитии инфраструктуры и роста цен на недвижимость в этом микрорайоне.Освоить землю возможно в различных направлениях. К примеру, отлично подойдёт под: Бизнес Центр, Торговый центр, Медицинский центр, Многоквартирный жилой дом, Автоцентр, ОСЗ под выгодный ГАБ и т.п.Документы на руках, чистая продажа.Звоните, станьте обладателем лучшего предложения!	https://www.avito.ru/kazan/zemelye-uchastki/uchastok-312sot-pronaznacheniya-2919022541
2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Липатова	1 200	12 900 000	Собственность	10 750,00	Земли населенных пунктов	Продажа. Земельный участок коммерческого назначения, общая площадь 1200 кв.м (12 соток). Проездная автодорога, удобный заезд с трассы для грузового транспорта. Прилегает к торговым объектам: магазинам сетей "Светофор" и "Находка". Возможно использование под любые виды коммерции: автомойка, торговля, склад и другие.Все коммуникации на участке (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение). Собственность.На участке имеются арендаторы. Возможна продажа части участка от 6 соток. Дополнительная информация по телефону.	https://www.avito.ru/kazan/zemelye-uchastki/uchastok-12sot-proznaznacheniya-2968098394
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Центральная.	900	10 000 000	Собственность	11 111,11	Земли населенных пунктов	Участок под Коммерческую деятельность!НА ПЕРВОЙ ЛИНИИ. напротив начинается стройка на 250 Танхаусов!ОТЛИЧНЫЙ ТРАФИК. ЦЕНТРАЛЬНАЯ УЛИЦА.УДОБНАЯ ФОРМА УЧАСТКА ДЛЯ ПАРКОВКИ! ВАЖНО.- Рядом с городом!- Газ подведён!- Электричество протянуто!- Молодой, современный поселок!- Асфальтированная дорога!- Вокруг жилые дома!- Залита отмостка под забор!- Интересной формы участок).Залит фундамент - пол дела сделано - Покупай и Строй!!!ОТЛИЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ сами убедитесь - приезжайте и смотрите.ТОРОПИТЕСЬ! чтобы не упустить возможность купить хороший участок, по выгодной цене!Участок без обременений!Организуем осмотр в удобное для Вас время! Возможно приобретение в кредит!Юридически безопасная сделка!Удобная форма оплаты!ОБМЕН ТОЛЬКО НА ДЕНЬГИ.Сопровождаем на всем периоде сделки!Остались вопросы.Пишите и звоните.Ставьте чтобы не потерять нас!	https://www.avito.ru/kazan/zemelye-uchastki/uchastok-9sot-proznaznacheniya-3114487312

Отчет №ПДФ-001/07-2023
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
Объекты аналоги для земельного участка, расположенного по адресу: Приволжский р-н, ул. Фучика, д. 30А								
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Горьковское шоссе, 28	2 550	34 900 000	Собственность	13 686,27	Земли населенных пунктов	Продам земельный участок, на Горьковском шоссе д28. Пром. назначение, электричество на участке 150кв, газ. 16:50:290101:425	https://www.avito.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_255sot._promnaznacheniya_2546033265
2	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Молодогвардейская, 46	1 700	19 900 000	Собственность	11 705,88	Земли населенных пунктов	Адрес: Казань, ул. Молодогвардейская, д.46.17 соток.Кадастровый номер: 16:50:280848:389.ПЕРВАЯ ЛИНИЯ.ВЫСОКИЙ АВТОМОБИЛЬНЫЙ ТРАФИК.СТРОИТЬСЯ НОВАЯ РАЗВЯЗКА, соединяющая трассу Москва-Уфа М7 с Кировской дамбой г. Казани (часть дороги уже построено), что очень серьезно повысит автомобильный поток.По новым ПЗЗ зона 310 : смешанного размещения производственных, коммунально-складских объектов и общественно-деловой застройки.Есть возможность увеличить площадь.Можем продать часть	https://www.avito.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_17_sot._promnaznacheniya_2522931966
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. пр. Победы	1 700	25 500 000	Собственность	15 000,00	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 17 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 полинику, магазин, лабораторию, салон красоты и др.Рядом улицы Пр.Победы, Каспийская, Губкина, Академика Арбузова, Коновалова, ж/м Царицыно	https://www.avito.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_17sot._promnaznacheniya_2803677272
Объекты аналоги для земельного участка, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18								
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Центральная	498	2 900 000	Собственность	5 823,29	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок ИЖС в поселке Салмачи, площадью 5 соток на второй линии. Участок прямоугольной формы 19*21 м, проезд с ул. Центральной 50*4 м.Участок расположен в самом центре поселка, в пешей доступности (100-150 м) расположены магазины, аптека, парикмахерская, остановка общественного транспорта (90 маршрут автобуса) в 400 м. Школа в 800 метрах. Получены тех.условия на газ, подведен свет к участку. 16:50:350201:4137	https://www.avito.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_2359387784

Отчет №ПДФ-001/07-2023
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
2	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Веселая	600	3 100 000	Собственность	5 166,67	Земли населенных пунктов	526476 Продается Земельный участок в черте Казани в живописном месте п. Салмачи.Разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства.Участок прямоугольной формы 6 соток земли !Салмачи и находится в экологически чистом месте, вдалеке от промзон и предприятий, в окружении леса и яблоневых садов, непосредственной близости от озера и искусственного пруда – мест прогулок и отдыха для жителей поселка.Участок расположен в начале поселка, в пешей доступности (100-150 м) расположены магазины, аптека, парикмахерская, остановка общественного транспорта (90 маршрут автобуса) в 400 м. Школа в 800 метрах.Рядом :ТЦ «Олимп» , «Проспект», парк «Дубрава», Соловьиная роща, сеть гипермаркетов «Лента»	https://www.avito.ru/kazan/zemelynye_uchastki/uchastok_6sot_izhs_2798583938
3	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Камышлы	1 000	6 000 000	Собственность	6 000,00	Земли населенных пунктов	продаю участок гикарное высокое красивое сесто с деревьями тупиковое место спокойное газ вода городская собственник плюс территория под благоустройство все вопросы по телефону риелторам не беспокоить номер кадастровый 16:50:350201:540	https://www.avito.ru/kazan/zemelynye_uchastki/uchastok_10sot_izhs_3022180596
Объекты аналоги для земельного участка, расположенного по адресу: РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское с/п, д. Куюки								
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское с/п, д. Куюки, ул. Луговая	1 250	3 400 000	Собственность	2 720,00	Земли населенных пунктов	Выгодное предложение - участок 12 соток ИЖС в 10 км от города!В д. Куюки Пестречинского района выставлен в продажу ровный прямоугольный земельный участок ИЖС 12 соток. Проведено водоснабжение и электричество.Удобное расположение, 15 минут езды до Пр.Победы , рядом ЖК Светлый, Салмачи, Вишневка. В поселке есть все для комфортного проживания - ходит городской автобус номер 90 до ТЦ кольцо; имеются хорошие магазины: частные, пятёрочка. Строится дорога на Богородское. В 2024 году будет выезд на Вознесенский тракт. Дорога до участка из щебня, хороший заезд в любое время года.Участок свободный от построек, есть забор – профнастил со стороны соседа, по периметру установлены столбы. Электричество и вода централизованные на участке, газ на границе. Окружающие участки застроены добротными домами.Экологически чистое, красивое место, идеально подходит для строительства собственного дома. В шаговой доступности имеются водоемы как для купания, так и для рыбалки.Если захотите всего за 3 месяца построить жилой дом – мы порекомендуем опытных	https://www.avito.ru/kazan/zemelynye_uchastki/uchastok_125sot_izhs_2970932736

Отчет №ПИФ-001/07-2023

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
							застройщиков с надежной репутацией и готовыми качественными проектами.Звоните сейчас! Покажем в удобное для Вас время.Лот №415086	
2	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское с/п, д. Куюки, ул. Лесная	1 250	3 499 000	Собственность	2 799,20	Земли населенных пунктов	Продаю земельный участок 12,5сот в Пестричинском районе, в деревне Куюки, по ул. Лесная! Централизованное водоснабжение, электричество на участке, газ по улице(газ проходит в 1метре перед участком)!Собственник!цена 280т.р за сотку на пару месяцев до начала сезона строительства. СРОЧНО	https://www.avito.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_125sot_izhs_2163021790
3	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское с/п, д. Куюки, ул. Небесная	770	1 999 000	Собственность	2 596,10	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок 7,7 соток, с подрядом в поселке Куюки.В данной локации продается 4 земельных участка, у Вас пока есть возможность выбрать, который ближе Вашей душе.Дома строятся по всем нормам с соблюдением всех стандартов, в качественной отделке. При строительстве используются только современные и качественные материалы.Выбирая вариант строить дом своей мечты, Вы получаете возможность выбирать планировки, размеры комнат, цвет кирпича и др.Заказывая дом у нас, Вы, в кратчайшие сроки и по самым низким ипотечным ставкам, получаете дом Вашей мечты.Так же, есть возможность заказать дом с ремонтом. К дому будут подведены все коммуникации (газ, свет,вода).Удобные подъездные пути. Дороги чистят.Рядом магазины: Магнит, Пятерочка, Верный, Находка и др.Школы и детские сады в 10 минутах езды.В поселке есть Мечеть, Храм.Есть поликлиника.Автобусная остановка недалеко от дома.Куюки - развивающийся поселок недалеко от города, где можно найти все, для комфортной жизни.Любая форма оплаты(наличный расчет, ипотека).Проходит по сельхозипотеке, по программе господдержка, а так же с использованием материнского капитала в качестве первоначального взноса.Мы являемся партнером ведущих банков России и Татарстана, более 35 партнеров.Подберем дом по вашему вкусу и сопроводим всю сделку БЕСПЛАТНО!Звоните, пока актуально предложение и действие текущих ипотечных ставок!Покажем в удобное для вас время!Номер объекта: #2/537625/17990	https://www.avito.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_77sot_izhs_3053897140
Объекты аналоги для земельного участка, расположенного по адресу: Советский р-н, Проспект Победы д. 220в								
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань,	3 120	30 000 000	Собственность	9 615,38	Земли	Арт. 42448574. В продаже ликвидная земля 31.16 сотки на 1-й	https://www.avito.ru

Отчет №ПДФ-001/07-2023
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
	Приволжский р-н, ул. Фермское ш.					населенных пунктов	линии!Объект расположился в Приволжском районе, прямо у остановки Средний Кабан, удобные подъездные пути, прекрасный обзор с стороны дороги.Коммуникации: электроэнергия +, вода +, газ вблизи к участку.Напротив объекта активно возводятся новые жилые комплекса, что благоприятно сказывается в развитии инфраструктуры и роста цен на недвижимость в этом микрорайоне.Освоить землю возможно в различных направлениях. К примеру, отлично подойдёт под: Бизнес Центр, Торговый центр, Медицинский центр, Многоквартирный жилой дом, Автоцентр, ОСЗ под выгодный ГАБ и т.п.Документы на руках, чистая продажа.Звоните, станьте обладателем лучшего предложения!	o.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_312sot._promnaznacheniya_2919022541
2	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Лукина	500	4 200 000	Собственность	8 400,00	Земли населенных пунктов	Арт. 36957202.Продается земельный участок 5 соток в самом сердце Авиастроительного района, у перекрестка улиц Максимова и Лукина.Участок ровный, форма участка – прямоугольная.К участку подведена городская газовая магистраль, городские электросети, городская канализация.Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж4.Основные и вспомогательные виды разрешенного использования:-магазины товаров первой необходимости-ремонт бытовой техники, парикмахерские, ателье, химчистка-кафе, закусочные, бары, рестораны-бани, сауны-объекты гостиничного сервиса и тд.Успейте купить по лучшей цене!Без обременения. 1 взрослый собственник. Чистая продажа.	https://www.avito.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_5sot._promnaznacheniya_2712014717
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Липатова	1 200	12 900 000	Собственность	10 750,00	Земли населенных пунктов	Продажа. Земельный участок коммерческого назначения, общая площадь 1200 кв.м (12 соток). Проездная автодорога, удобный заезд с трассы для грузового транспорта. Прилегает к торговым объектам: магазинам сетей "Светофор" и "Находка". Возможно использование под любые виды коммерции: автомойка, торговля, склад и другие.Все коммуникации на участке (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение). Собственность.На участке имеются арендаторы. Возможна продажа части участка от 6 соток. Дополнительная информация по телефону.	https://www.avito.ru/kazan/zemelye_uchastki/uchastok_12sot._promnaznacheniya_2968098394
Объекты аналоги для земельного участка, расположенного по адресу: Лаишевский муниципальный р-н, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92								
№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м2	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м2, руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, Лаишевский р-н, г. Лаишево,	490	1 500 000	Собственность	3 061,22	Земли населенных	Продается участок ИЖС, около Камы. Участок ровный, вода, газ проведены.	https://www.avito.ru/laishevo/ze

Отчет №ПДФ-001/07-2023
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
	ул. Карла Маркса, 148Б					пунктов		melnnye_uchastki/uchastok_49sot.izhs_298063029_4
2	РТ, Лаишевский р-н, г. Лаишево, ул. Юбилейная	1 000	2 500 000	Собственность	2 500,00	Земли населенных пунктов	Продам участок, собственник, все документы готовы.Кадастровый номер :16:24:170149:115.Справа от участка лес, сзади Кама. На той же улице мечеть и парк, рядом школа и садик	https://www.avito.ru/laishevo/ze-melnnye_uchastki/uchastok_10sot.izhs_271539674_2
3	РТ, Лаишевский р-н, г. Лаишево, Зелёный пер	1 200	3 100 000	Собственность	2 583,33	Земли населенных пунктов	Продам отличный участок в центре города Лаишево . Участок правильной формы 30×40 , выровнен ,готов к строительству . Все коммуникации на участке :свет ,вода,газ . Сделана геология , сухой, не топит . Очень живописное место с видом на камское море . Хороши соседи .	https://www.avito.ru/laishevo/ze-melnnye_uchastki/uchastok_12sot.izhs_244002206_4

5.4. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

Корректировка на вид передаваемых прав

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

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

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

Таблица 15

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

Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов составляет **0,85**.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%

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

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на дату предложения

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

Корректировка на категорию земель

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

Корректировка на размер участка

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

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки под промышленными объектами от размера участка⁵.

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

№ п/п	Площадь участка, м ²	Коэффициент поправки (K _S)
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

⁵ Источник информации: А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40). Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

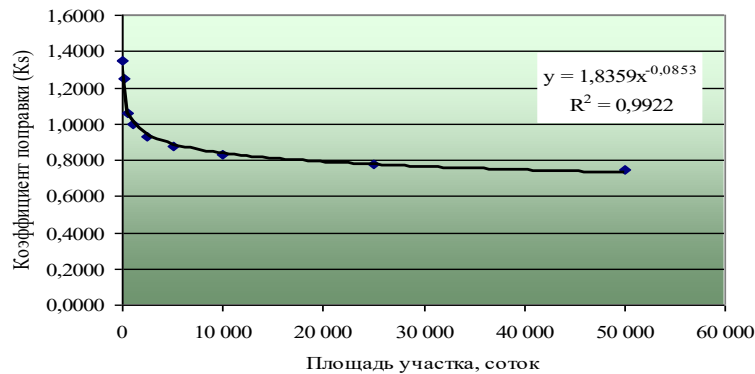


Рисунок 1. Зависимость цены на земельные участки от размера участка

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

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

K_S – коэффициент корректировки;

S – площадь земельного участка, соток.

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

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

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

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

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

Расчет величины корректировок на площадь приведен в следующей таблице.

Таблица 11. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 1840 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	1 840,0	1 200,0	2 550,0	3 120,0
Коэффициент корректировки (K_S)	0,967	1,003	0,940	0,924
Корректировка на площадь, %	-	-3,6%	2,9%	4,7%

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

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	1 637,0	490,0	1 000,0	1 200,0
Коэффициент корректировки (K_S)	0,977	1,082	1,018	1,003
Корректировка на площадь, %	-	-9,7%	-4,0%	-2,6%

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

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	1 655,0	3 120,0	500,0	1 200,0
Коэффициент корректировки (K_S)	0,976	0,924	1,081	1,003

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка на площадь, %	-	5,6%	-9,7%	-2,7%

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

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	2 160,0	3 120,0	1 200,0	900,0
Коэффициент корректировки (K _s)	0,954	0,924	1,003	1,028
Корректировка на площадь, %	-	3,2%	-4,9%	-7,2%

Таблица 15. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 389 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	389,0	2 550,0	1 700,0	1 700,0
Коэффициент корректировки (K _s)	1,104	0,940	0,973	0,973
Корректировка на площадь, %	-	17,4%	13,5%	13,5%

Таблица 16. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 437 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	437,0	1 250,0	1 250,0	770,0
Коэффициент корректировки (K _s)	1,093	0,999	0,999	1,041
Корректировка на площадь, %	-	9,4%	9,4%	5,0%

Таблица 17. Расчет корректировки на площадь для земельного участка общей площадью 1500 кв.м.

Наименование объекта	Земельный участок	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь земельного участка, м ²	1 500,0	498,0	600,0	1 000,0
Коэффициент корректировки (K _s)	0,984	1,081	1,064	1,018
Корректировка на площадь, %	-	-9,0%	-7,5%	-3,3%

Корректировка на назначение

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

Таблица 82

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

Корректировка применялась согласно данной таблице.

Корректировка на различие в местоположении

При развитии рынке земельных участков поправки на местоположение делаются на основе метода парных продаж, т.е. сравнением проданных земельных участков (в расчете на 1 кв.м. площади), которые отличаются друг от друга только местоположением. Другим

методом внесения поправок по данному элементу сравнения является сопоставление кадастровой стоимости земельных участков, которая, как известно, зависит от двух факторов: местоположения и разрешенного использования.

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

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

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 18. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1840 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	1 840,0	1 200,0	2 550,0	3 120,0
Стоимость предложения, руб.		12 900 000	34 900 000	30 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		10 750,00	13 686,27	9 615,38
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 750,00	13 686,27	9 615,38
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		9 653,50	12 290,27	8 634,62
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		9 653,50	12 290,27	8 634,62
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		9 653,50	12 290,27	8 634,62
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		9 653,50	12 290,27	8 634,62
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		9 653,50	12 290,27	8 634,62
Коэффициент учитывающий размер участка	0,967	1,003	0,940	0,924
Корректировка на площадь	-	-3,6%	2,8%	4,6%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		9 307,90	12 637,23	9 032,41
Назначение	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		9 307,90	12 637,23	9 032,41
Местоположение	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. 40 лет Октября, д. 4	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Липатова	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Горьковское шоссе, 28	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Фермское ш.
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		9 307,90	12 637,23	9 032,41
Средневзвешенное значение, руб./м ²			10 325,8	
Площадь земельного участка, м ²			1 840	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			18 999 561	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			19 000 000	

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 19. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1637 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	1 637,0	490,0	1 000,0	1 200,0
Стоимость предложения, руб.		1 500 000	2 500 000	3 100 000
Стоимость предложения, руб./м ²		3 061,22	2 500,00	2 583,33
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		3 061,22	2 500,00	2 583,33
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		2 748,98	2 245,00	2 319,83
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		2 748,98	2 245,00	2 319,83
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		2 748,98	2 245,00	2 319,83
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		2 748,98	2 245,00	2 319,83
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		2 748,98	2 245,00	2 319,83
Коэффициент учитывающий размер участка	0,977	1,082	1,018	1,003
Корректировка на площадь	-	-9,8%	-4,1%	-2,6%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		2 480,21	2 152,57	2 259,19
Назначение	Офисно-торговая застройка	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		1,49	1,49	1,49
Скорректированная стоимость, руб./м ²		3 695,52	3 207,33	3 366,20
Местоположение	РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д. 92	РТ, Лаишевский р-н, г. Лаишево, ул. Карла Маркса, 148Б	РТ, Лаишевский р-н, г. Лаишево, ул. Юбилейная	РТ, Лаишевский р-н, г. Лаишево, Зелёный пер
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		3 695,52	3 207,33	3 366,20
Средневзвешенное значение, руб./м ²			3 423,0	
Площадь земельного участка, м ²			1 637	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			5 603 477	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			5 603 000	

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 20. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1655 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	1 655,0	3 120,0	500,0	1 200,0
Стоимость предложения, руб.		30 000 000	4 200 000	12 900 000
Стоимость предложения, руб./м ²		9 615,38	8 400,00	10 750,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		9 615,38	8 400,00	10 750,00
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 634,62	7 543,20	9 653,50
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 634,62	7 543,20	9 653,50
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 634,62	7 543,20	9 653,50
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 634,62	7 543,20	9 653,50
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 634,62	7 543,20	9 653,50
Коэффициент учитывающий размер участка	0,976	0,924	1,081	1,003
Корректировка на площадь	-	5,6%	-9,7%	-2,7%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		9 114,44	6 811,06	9 392,37
Назначение	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		9 114,44	6 811,06	9 392,37
Местоположение	РТ, г. Казань, Советский р-н, Проспект Победы, д. 220в	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Фермское ш.	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Лукина	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Липатова
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		9 114,44	6 811,06	9 392,37
Средневзвешенное значение, руб./м ²			8 439,3	
Площадь земельного участка, м ²			1 655	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			13 967 025	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			13 967 000	

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 21. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 2160 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	2 160,0	3 120,0	1 200,0	900,0
Стоимость предложения, руб.		30 000 000	12 900 000	10 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		9 615,38	10 750,00	11 111,11
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1,0	1,00	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		9 615,38	10 750,00	11 111,11
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 634,62	9 653,50	9 977,78
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 634,62	9 653,50	9 977,78
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 634,62	9 653,50	9 977,78
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 634,62	9 653,50	9 977,78
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 634,62	9 653,50	9 977,78
Коэффициент учитывающий размер участка	0,954	0,924	1,003	1,028
Корректировка на площадь	-	3,2%	-4,9%	-7,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 909,71	9 181,44	9 259,78
Назначение	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 909,71	9 181,44	9 259,78
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, д. 171Б	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Фермское ш.	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Липатова	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Центральная.
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		8 909,71	9 181,44	9 259,78
Средневзвешенное значение, руб./м ²			9 117,0	
Площадь земельного участка, м ²			2 160	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			19 692 673	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			19 693 000	

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 22. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 389 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	389,0	2 550,0	1 700,0	1 700,0
Стоимость предложения, руб.		34 900 000	19 900 000	25 500 000
Стоимость предложения, руб./м ²		13 686,27	11 705,88	15 000,00
Передаваемые права на объект	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,85	0,85	0,85
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 633,33	9 950,00	12 750,00
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 446,73	8 935,10	11 449,50
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 446,73	8 935,10	11 449,50
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 446,73	8 935,10	11 449,50
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 446,73	8 935,10	11 449,50
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 446,73	8 935,10	11 449,50
Коэффициент учитывающий размер участка	1,104	0,940	0,973	0,973
Корректировка на площадь	-	17,4%	13,4%	13,4%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		12 264,15	10 132,94	12 984,42
Назначение	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка	Офисно-торговая застройка
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		12 264,15	10 132,94	12 984,42
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Горьковское шоссе, 28	РТ, г. Казань, Кировский р-н, ул. Молодогвардейская, 46	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. пр. Победы
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		12 264,15	10 132,94	12 984,42
Средневзвешенное значение, руб./м ²			11 793,8	
Площадь земельного участка, м ²			389	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			4 587 803	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			4 588 000	

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 23. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 437 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	437,0	1 250,0	1 250,0	770,0
Стоимость предложения, руб.		3 400 000	3 499 000	1 999 000
Стоимость предложения, руб./м ²		2 720,00	2 799,20	2 596,10
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		2 720,00	2 799,20	2 596,10
Поправка на уторгование, %		-9,3%	-9,3%	-9,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		2 467,04	2 538,87	2 354,67
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		2 467,04	2 538,87	2 354,67
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		2 467,04	2 538,87	2 354,67
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		2 467,04	2 538,87	2 354,67
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		2 467,04	2 538,87	2 354,67
Коэффициент учитывающий размер участка	1,093	0,999	0,999	1,041
Корректировка на площадь	-	9,4%	9,4%	5,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		2 698,42	2 777,00	2 471,25
Назначение	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		2 698,42	2 777,00	2 471,25
Местоположение	РТ, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское с/п, д. Куюки, ул. Луговая	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское с/п, д. Куюки, ул. Лесная	РТ, Пестречинский муниципальный р-н, Богородское с/п, д. Куюки, ул. Небесная
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		2 698,42	2 777,00	2 471,25
Средневзвешенное значение, руб./м ²			2 648,9	
Площадь земельного участка, м ²			437	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			1 157 564	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			1 158 000	

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 24. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1500 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	1 500,0	498,0	600,0	1 000,0
Стоимость предложения, руб.		2 900 000	3 100 000	6 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		5 823,29	5 166,67	6 000,00
Средневзвешенное значение, руб./м ²		5 663,32		
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 823,29	5 166,67	6 000,00
Поправка на уторгование, %		-10,2%	-10,2%	-10,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 229,32	4 639,67	5 388,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 229,32	4 639,67	5 388,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 229,32	4 639,67	5 388,00
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 229,32	4 639,67	5 388,00
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 229,32	4 639,67	5 388,00
Коэффициент учитывающий размер участка	0,984	1,081	1,064	1,018
Корректировка на площадь	-	-9,0%	-7,5%	-3,4%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		4 759,88	4 290,86	5 204,86
Назначение	Офисно-торговая застройка	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка		1,49	1,49	1,49
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 092,22	6 393,38	7 755,24
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Центральная	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Веселая	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Камышлы
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		7 092,22	6 393,38	7 755,24
Средневзвешенное значение, руб./м ²		7 080,3		
Площадь земельного участка, м ²		1 500		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.		10 620 422		
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.		10 620 000		

5.5. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для встроенных помещений

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

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

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 25. Характеристики Объектов-аналогов для нежилых помещений

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
Объекты аналоги для нежилого помещения, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Карбышева, д. 35										
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Алтан, 72	80,0	4 700 000	3 916 667	Цоколь	Среднее состояние	Торговое помещение	Продается 3 -х комнатное помещение площадь 80 кв.м на -1 этаже по адресу Алтан. дом 72. , можно перевести в жилую 3 -х комнатную квартиру . В отличном состоянии. В помещении: Газовая колонка, индивидуальное отопление и горячая вода 2-х контурный котел . Интернет .Электричество. Натяжные потолки . Кухня. Проведено водоснабжение. Немецкие качественные обои , современные светильники . Доступ 24 часа. Двери с магнитными замками. Полы линолеум .Приточно/вытяжная вентиляция. сан. узел с душевой .Возле объекта имеется бесплатная парковки.Общее количество машиномест 5 шт.Высота потолка 2.7 м. Помещение имеет общий вход .Также помещение подойдет под квартиру , офис, свободное назначение, учебный центр , фотостудию, пункт . выдачи .швейная мастерская .	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/271145854/	48 958
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 6	130,0	7 000 000	5 833 333	1 этаж	Без отделки	Торговое помещение	Продаю помещение свободного назначения в черновой отделке, в оживленном пешеходном месте по ул. Б.Урманче д.6, можно использовать под любой магазин.- Первая линия вдоль дороги БКК (Большое Казанское Кольцо)- Помещение находится на уровне подземной парковки- Прямой въезд с БКК- Удобная планировка - Своя входная группа- Витринные окна- Все коммуникации в помещении- Высота потолка 3,10 / 5 метров	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/276875330/	44 872
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифьянова, 28А	819,6	47 300 000	39 416 667	3 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	Продается помещение площадью 819,6 кв. м на третьем этаже административного здания. Помещение в настоящее время используется под офис. Очень хорошее состояние, качественная внутренняя отделка. Центральные коммуникации: водоснабжение, отопление, канализация, электроэнергия 25 кВт. Отличное месторасположение рядом с парком Калейдоскоп, спортивным комплексом Зилант и Центром гимнастики.В непосредственной близости остановки общественного транспорта, детские сады, школы, магазины, кафе и большой жилой	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/277663994/	48 093

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
								массив.Продажа от собственника - юридического лица ПАО "Ростелеком". Цена указана с учетом НДС 20%.Звоните! С удовольствием ответим на все вопросы.		
Объекты аналоги для нежилого помещения, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Авангардная, д. 171Б										
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 6	94,8	2 844 000	2 370 000	Цоколь	Без отделки	Торговое помещение	Арт. 42044470 .Продается помещение свободного назначения на 1 этаже 25 этажного дома по адресу Баки Урманче 6.Площадь помещения 94,8 кв.м. Высота потолков 2,8 метра.Имеется несколько обособленных выходов.Есть место под вывеску.Мощность электричества 15,0 кВт.Высокий автомобильный трафик и есть большая парковка у въезда. Удачное расположение рядом с транспортной развязкой, которая выходит на Проспект Победы.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/285897796 /	25 000
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче	155	4 476 375	3 730 313	Цоколь	Без отделки	Торговое помещение	Арт. 41993093 .Продаю шикарное помещение свободного назначения . в ЖК "Солнечный город" !Общая площадь 155,7.Помещение расположено на цокольном этаже 10 этажного кирпичного дома.Преимущества: Экологичный район. 10 минут до центра. Школа на 1 501 место, 5 детских садов на 1 140 мест.Парк, площадью 45 000 кв. м.Дворы без машин. Детские эко-площадки, спортивные и прогулочные локации, велодорожки. Уличные тренажеры для занятий спортом под открытым небом.Видеонаблюдение на территории и в подъездах. Домофоны в теплом тамбуре. Корзины для внешнего блока кондиционера. Лучевая разводка отопления. Система автоматической передачи показаний приборов учета в Сервисную компанию "Территория комфорта".Улицы рядом: Магистраль 100-летняя ТАССР, ул. Тихорецкая, ул. Давликеевская. Оренбургский тракт-Поможем выгодно и за короткие сроки купить/продать недвижимость-Имеются различные варианты по площади и форме оплаты от	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/285901385 /	24 067

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
								беспроцентной рассрочки до выгодной ипотеки.Рассмотрим все варианты оплаты!-Содействие в одобрении ипотеки-Примем в оплату Ваше жильё.Контактное лицо Камиль Ирекович		
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 9	73,9	2 450 000	2 041 667	Цоколь	Без отделки	Торговое помещение	Арт. 40970433 .Представляем вам редкую возможность приобрести уникальное помещение площадью 73,9 м ² с потенциалом расширения до 100 м ² ! Это прекрасное решение для тех, кто ищет многофункциональное пространство с отдельным входом и потолками высотой от 2,7 до 3,5 метров.Просторное помещение можно использовать по вашему усмотрению: как склад, производственное помещение, магазин, офис, коворкинг или бизнес-инкубатор. Кроме того, существует возможность преобразования в жилое помещение со статусом апартаменты или использования в качестве творческого пространства, такого как арт-студия, киностудия или мастерская.Расположенное в зоне большого трафика пешеходов, данное помещение находится рядом с одной из лучших гимназий Казани, что делает его привлекательным для бизнеса. Вы не захотите упустить этот шанс вести свой бизнес в проходимом месте!Позвоните нам сегодня, чтобы уточнить дополнительную информацию и записаться на просмотр! Это редкая возможность приобрести такое универсальное помещение, не упустите ее!	https://kazan.cia.ru/sale/commercial/284971900/	27 627
Объекты аналоги для нежилых помещений, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Максимова, д. 4а										
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Беломорская, 6	260,7	14 500 000	12 083 333	Цоколь	Среднее состояние	Торговое помещение	Продается отличный вариант, коммерческое помещение, 260 м ² , в хорошем, проходимом месте ! Одно большое помещение, два индивидуальных санузла. Дри выхода. Отопление централизованное. Располагается на первой линии,находится на цокольном этаже, большой пешеходный и автомобильный трафик, счетчики тепла, электричества,	https://www.avito.ru/kazan/commercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_2607_m_2900085	46 350

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
								<p>воды, которые позволят регулировать и контролировать количество потребляемых услуг, возможность установки вывески на фасаде, автобусная остановка перед входом, свободная парковка, удобные подъездные пути.</p> <p>Инфраструктурная привлекательность: Расположение объекта дает ему ряд выгодных преимуществ. Объект находится на первой линии и хорошо просматривается при движении на автомобиле или пешком во всех направлениях. Планировка помещения, позволяет использовать площадь под различные назначения. Отличный вариант для инвестиции, которая будет стабильно приносить доход. Финансовая гарантия! Юридически чистая сделка !Звоните , показы в любое удобное для вас время! Номер в базе: 8951244 . Район: Авиастроительный</p>	285	
2	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Дементьева, 7А	328	21 000 000	17 500 000	1 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	<p>Федеральная торговая сеть «Магнит» предлагает к продаже торговое помещение, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Дементьева, дом 7А:- нежилое помещение, площадь: 328 кв.м., к.н: 16:50:220534:752 (собственность) этаж 1.Объект в хорошем состоянии, ранее располагался магазин Магнит, имеет отдельный вход с улицы и зону разгрузки.Имеются все коммуникации: свет, вода, отопление центральные. На текущий момент сдано в аренду.Объект расположен в районе многоэтажной застройки , в шаговой доступности школы, лицей, объекты социального назначения, магазины товаров повседневного спроса.Рядом две остановки общественного транспорта: по ул. Максимова и по ул. Дементьева. Метро - 1 км. Перед зданием имеется парковка.Коммуникация:Звонки с 9:00 до 18:00 по будням.Е-mail: с 9:00 до 18:00 по будням.Время Московское.Прием коммерческих предложений производится в срок до 31.05.2023 включительно. Цена указана с НДС.Определение победителя осуществляется по критерию максимального ценового предложения в течение 3 рабочих дней с даты</p>	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovoe_pomeschenie_328_m_242_5444387	53 354

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
								последнего дня приема предложений. Предложения необходимо направлять единоразово на указанный в объявлении корпоративный электронный почтовый адрес. В предложении обязательно должна быть указана следующая информация: сведения о претенденте (ФИО, паспортные данные физического лица/наименование и реквизиты юридического лица); предмет заявки (описание объекта сделки, адрес); ценовое предложение (не ниже указанного в настоящем объявлении). Информирование претендентов о результатах осуществляется в течение 5 рабочих дней после определения победителя, путем направления уведомлений на электронные почтовые ящики заявителей.		
3	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Челюскина, 66	155,5	5 500 000	4 583 333	1 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	Продается коммерческое помещение свободного назначения в Авиастроительном районе по адресу: ул Челюскина, д 66. Площадь 155,5 м. Этаж - 1. Без обременений. Вся цена в договоре. Свободная продажа. Первый этаж, своя входная группа и возможность установки вывески. К зданию можно подъехать по улицам: Беломорская, Тэцевская, Максимова, Академика Павлова, Дементьева, Челюскина, Копылова, Декабристов. Купить: + в ипотеку+ за наличный расчет. Звоните!	https://www.avi.to.ru/kazan/kommercheskayanevdivizhimost/svobodnogonaznaceniya155.5m_3022533043	29 475
Объекты аналоги для нежилых помещений, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Максимова, д. 4а (подвал)										
1	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Челюскина, 66	155,5	5 500 000	4 583 333	1 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	Продается коммерческое помещение свободного назначения в Авиастроительном районе по адресу: ул Челюскина, д 66. Площадь 155,5 м. Этаж - 1. Без обременений. Вся цена в договоре. Свободная продажа. Первый этаж, своя входная группа и возможность установки вывески. К зданию можно подъехать по улицам: Беломорская, Тэцевская, Максимова, Академика Павлова, Дементьева, Челюскина, Копылова, Декабристов. Купить: + в ипотеку+ за наличный расчет. Звоните!	https://www.avi.to.ru/kazan/kommercheskayanevdivizhimost/svobodnogonaznaceniya155.5m_3022533043	29 475
2	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул.	126	2 900 000	2 416 667	Подвал	Среднее состояние	Торговое помещение	Помещение свободного назначения в подвальной части жилого дома в Соцгороде, с отдельным входом. Общая площадь 125 кв, невысокий 1,9 метров потолок. Все	https://www.avi.to.ru/kazan/kommercheskayanevdivizhimost/svobodnogonaznaceniya126m_3022533043	19 180

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
	Лядова, 4							домовые коммуникации в наличии, окон нет. Есть форточка, в которую встроена вытяжной вентилятор. Санузел имеется. Возможно организация производство, складирование товара 2900 тыс руб. Цена объекта окончательная. Оплата наличная, перечислением, кроме ипотеки.	dvizhimost/sklad_proizvodstvo_v_podvale_sot_sgorod_126_m_2220497389	
3	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Беломорская, 6	260,7	14 500 000	12 083 333	Цоколь	Среднее состояние	Торговое помещение	Продается отличный вариант, коммерческое помещение, 260 м2, в хорошем, проходимом месте! Одно большое помещение, два индивидуальных санузла. Два выхода. Отопление централизованное. Располагается на первой линии, находится на цокольном этаже, большой пешеходный и автомобильный трафик, счетчики тепла, электричества, воды, которые позволяют регулировать и контролировать количество потребляемых услуг, возможность установки вывески на фасаде, автобусная остановка перед входом, свободная парковка, удобные подъездные пути. Инфраструктурная привлекательность: Расположение объекта дает ему ряд выгодных преимуществ. Объект находится на первой линии и хорошо просматривается при движении на автомобиле или пешком во всех направлениях. Планировка помещения, позволяет использовать площадь под различные назначения. Отличный вариант для инвестиции, которая будет стабильно приносить доход. Финансовая гарантия! Юридически чистая сделка! Звоните, показы в любое удобное для вас время! Номер в базе: 8951244. Район: Авиастроительный	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_2607_m_2900085_285	46 350
Объекты аналоги для нежилого помещения, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Спартаковская, д. 84 корп. 2										
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Дубравная, 42	131	14 650 000	12 208 333	1 этаж	Без отделки	Торговое помещение	На продаже помещение свободного назначения в новом ЖК "Экопарк Дубрава" - напротив кольцевой развязки на Дубравной. ДОМ СДАН.- 1 линия-Отдельный вход-Высокий автомобильный трафик-Электричество,	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svob	93 193

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
								водоснабжение, отопление-Доступ 24 ч- ЕСТЬ возможность размещения вывески- Паркинг свободный, нет шлагбаума-Рядом остановка общественного транспорта и МЕТРО Дубравная- До центра 15 минут на АВТО.Помещение подходит под различный вид деятельности. К примеру: медицинский центр, стоматология, вет лечебница, фитнес, развивающие центры, студии, учебные центры, салоны красоты, аренда, прокат, пункты выдачи и многое другое.Звоните, показ в любое удобное время для Вас	odnogo.naznaceniya.131.m.2592224128	
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. К. Габишева, 45	185	25 000 000	20 833 333	1 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	Предлагаем Вам офисное помещение площадью 185,8 кв.м. по ул. Комиссара Габишева, д.45. расположен на перекрестке улиц Завойского - Габишева.офисное помещение расположено на первом этаже с отдельным входом с улицы, кабинетной системы, 6 кабинетов все с окнами.- Светлые кабинеты- Ремонт в стиле лофт- Кондиционер в каждом кабинете- Три туалета- Запасной выход- Вентиляция- Пожарная сигнализация- Парковка на придомовой территории- Остановка перед входом в здание- Удобные подъездные пути.отлично подойдет под офис, салон красоты, мед центр, стоматология, школа развития.рядом улицы Ю. Фучика, Кул-Гали, Завойского, Динмухаметова.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya.net/dvizhimost/prodajem_ofis_185_kv_s_nds_gabishева_2835175795	112 613
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. А. Терегулова, 6А	132	15 850 000	13 208 333	1 этаж	Без отделки	Торговое помещение	Продаю помещение свободного назначения в приволжском районе, густонаселенный развитый район, консьерж, черновая отделка, можно купить соседнее помещение 133 квм. Собственник.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya.net/dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_132_m_2739994215	100 063
Объекты аналоги для нежилого помещения, расположенного по адресу: РТ, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова д. 69А, пом.1										
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, Нурлатский р-н, г. Нурлат,	25	490 000	408 333	1 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	Продаётся коммерческое помещение для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Идеальное расположение, высокая	https://www.avito.ru/nurlat/kommercheskaya.net	16 333

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
	ул. Советская, 155							проходимость. Возможен торг.	dvizhimost/torgovaya_ploschad_25_m_208211_2523	
2	РТ, Нурлатский р-н, г. Нурлат, ул. Куйбышева, 36А	40	530 000	441 667	1 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	ЦЕНА ДОГОВОРНАЯ Читайте до конца!!!СРОЧНО Продам помещение свободного назначения!!! Земля в собственности !!В проходном месте возле центральной дороги и напротив жд вокзала!!!очень большая проходимость, так же в соседях продукты и Парикмахерская что ещё даёт дополнительную проходимость людей!!!Очень хорошее место!!!цена очень дешевая такую цену вы не где найдёте!!!! Звоните в любое время просмотр по звонку сам не в Нурлате.помещение в собственности Около помещения есть складские Настройки .Реальному покупателю торг на месте !!!ЦЕНА ДОГОВОРНАЯ!!!	https://www.avito.ru/nurlat/mercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_40_mtse_na_dogovornaya_2011511332	11 042
Объекты аналоги для нежилых помещений, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Главная, д. 69										
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Космонавтов, 44	340,0	17 000 000	14 166 667	Цоколь	Среднее состояние	Торговое помещение	Продаётся нежилое помещение свободного назначения расположенного по адресу.Казань ул.космонавтов 44, первая линия цокольный этаж.Данное помещение находится в отличном состоянии не требуемых никаких значительных вложений вода,отопление, два санузла в кафеле при необходимости можно добавить все трубы выведены, пол плитка новая,новая электрика.Имеет три входа.парковка.Рядом магазин магнит глобус,магнит.Густо заселенный спальный район.Помещение долгосрочно сдано надежному арендатору.Яндекс маркет	https://www.avito.ru/kazan/mercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_340_m_1472258222	41 667
2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. пр. Победы, 78	349,9	19 000 000	15 833 333	Цоколь	Среднее состояние	Торговое помещение	Объект №91302.Большая площадь с отличным трафиком!!!Продается помещение свободного назначения (торговое, офисное, обслуживание и т.д.), – 349,9 кв.м.Дом расположен на первой линии ул. Проспекта Победы, в густонаселенном районе Азино-2 (Советский район г. Казани), с высокой деловой,	https://www.avito.ru/kazan/mercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_349	45 251

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
								пешеходной и транспортной активностью. Помещение находится на цокольном этаже. Сейчас используется под сауны. Имеется свой отдельный вход. Заключены прямые договора с поставщиками водоснабжения и электричества. Возможно приобрести помещение под любую коммерцию, а можно купить как готовый бизнес. Спешите, помещение на очень выгодных условиях!!! Для инвесторов выгодная окупаемость!!! ЗА НАЛИЧНЫЕ - ХОРОШИЙ ТОРГ!!!	9 м 26022135 77	
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Космонавтов, 29б	143,0	9 650 000	8 041 667	1 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	Продается помещение свободного назначения по улице Космонавтов 29б. Характеристики: - общая площадь 143 кв м; - 1 этаж; - кабинетная планировка; - высота потолков 3 м; - возможность провести санузел; - отдельный вход с фасада дома; - место под вывеску; - доступ 24/7; - парковка стихийная вдоль здания; - охранная и пожарная сигнализация, интернет. В шаговой доступности Советская площадь, продуктовые магазины, кафе.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodazha_kv_m_2808920_906	56 235
Объекты аналоги для нежилых помещений, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Главная, д. 69 (подвал)										
1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Вербная, 1	226,0	6 300 000	5 250 000	2 этаж и выше	Без отделки	Торговое помещение	ПРОДАЕТСЯ помещение свободного назначения на 25 этаже 25 этажного дома ЖК "Вербный". СРОЧНАЯ ПРОДАЖА. Общая площадь 226 кв.м. - весь этаж дома. Все коммуникации подведены: отопление, холодная и горячая вода, канализация. Окна пластиковые - есть возможность поставить панорамные окна. Есть свой выход на крышу, где можно организовать летнюю веранду с шезлонгами. Лифт ходит до 24 этажа, далее пешком. Планировался офис - в объявлении приложено фото проекта. Инфраструктура: Помещение расположена в спальном районе по улице Юлиуса Фучика. Район густонаселенный с хорошо развитой транспортной развязкой, автобусные остановки в 2х минутах от жилого комплекса, откуда можно добраться до любого конца города. Соседние улицы Чижмыле, Ломжинская, Минская, Завойского. Условия продажи: Бесплатное юридическое сопровождение сделки !!! Проводим сделку под ключ, гарантируем безопасность проведения сделки. Звоните прямо сейчас, опытный	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_kv_m_226_m_2902428823	23 230

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
								специалист Вас проконсультирует по любому вопросу.		
2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Парковая, 27	79,0	2 950 000	2 458 333	Цоколь	Среднее состояние	Торговое помещение	ПРОДАЮ ТОЛЬКО ПОМЕЩЕНИЕ!Продается нежилое помещение, свободного назначения, расположенное на цокольном этаже 5-ти этажного жилого дома, по адресу: г.Казань ул.Парковая 27, общей площадью 79 м2.Отдельный вход.Место под вывеску.Свой санузел.Все коммуникации.Свободная парковка.Высокий пешеходный трафик.Рядом находится большой парк-пляж, озеро Комсомольское.Чистовая отделка (пол кафель, линолеум, стены окрашены, потолки 2.70м).Круглосуточный доступ.В помещении 2 комнаты.Невысокие коммунальные платежи.СобственникПодойдет для магазина, сферы услуг, пункта выдачи, интернет-магазина, склада, малое производство и.т.дВ данный момент в помещении находится производство , при выполнении работ на станках шум не доходит до соседей. Все документы в порядке, чистая продажа я собственник!!!Посмотреть можно с 10.00 до 18.00	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_79_m_2_757190067	31 118
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Космонавтов, 44	340,0	17 000 000	14 166 667	Цоколь	Среднее состояние	Торговое помещение	Продаётся нежилое помещение свободного назначения расположенного по адресу.Казань ул.космонавтов 44, первая линия цокольный этаж.Данное помещение находится в отличном состоянии не требуемых никаких значительных вложений вода,отопление, два санузла в кафеле при необходимости можно добавить все трубы выведены, пол плитка новая,новая электрика.Имеет три входа.парковка.Рядом магазин магнит глобус,магнит.Густо заселенный спальный район.Помещение долгосрочно сдано надежному арендатору.Яндекс маркет	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_340_m_1472258222	41 667
Объекты аналоги для нежилых помещений, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Фучика, д. 72										
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Алтан, 72	80,0	4 700 000	3 916 667	Цоколь	Среднее состояние	Торговое помещение	Продается 3 -х комнатное помещение площадь 80 кв.м на -1 этаже по адресу Алтан. дом 72. , можно перевести в жилую 3 -х комнатную квартиру . В отличном состоянии. В помещении: Газовая колонка, индивидуальное отопление и горячая вода 2-х контурный котел . Интернет .Электричество. Натяжные потолки . Кухня. Проведено водоснабжение. Немецкие качественные обои , современные светильники . Доступ 24 часа. Двери с магнитными замками. Полы линолеум .Приточно/вытяжная вентиляция. сан. узел с душевой .Возле объекта имеется бесплатная парковки.Общее количество машиномест 5 шт.Высота потолка 2.7 м. Помещение имеет общий вход .Также помещение подойдет под квартиру , офис, свободное назначение, учебный центр , фотостудию, пункт .выдачи .швейная мастерская .	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/271145854/	48 958
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 6	130,0	7 000 000	5 833 333	1 этаж	Без отделки	Торговое помещение	Продаю помещение свободного назначения в черновой отделке, в оживленном пешеходном месте по ул. Б.Урманче д.б, можно использовать под любой магазин.- Первая линия вдоль дороги БКК (Большое Казанское Кольцо)- Помещение находится на уровне подземной парковки- Прямой въезд с БКК- Удобная планировка - Своя входная группа- Витринные окна-Все коммуникации в помещении- Высота потолка 3,10 / 5 метров	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/276875330/	44 872
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифьянова, 28А	819,6	47 300 000	39 416 667	3 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	Продается помещение площадью 819,6 кв. м на третьем этаже административного здания. Помещение в настоящее время используется под офис. Очень хорошее состояние, качественная внутренняя отделка. Центральные коммуникации: водоснабжение, отопление, канализация, электроэнергия 25 кВт. Отличное месторасположение рядом с парком Калейдоскоп, спортивным комплексом Зилант и Центром гимнастики.В непосредственной близости остановки общественного транспорта, детские сады, школы, магазины, кафе и большой жилой массив.Продажа от собственника - юридического лица ПАО "Ростелеком". Цена указана с учетом НДС 20%.Звоните! С удовольствием ответим на все	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/277663994/	48 093

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
								вопросы.		
Объекты аналоги для нежилых помещений, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Фучика, д. 72 (подвал)										
	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 6	94,8	2 844 000	2 370 000	Цоколь	Без отделки	Торговое помещение	Арт. 42044470 .Продается помещение свободного назначения на 1 этаже 25 этажного дома по адресу Баки Урманче 6.Площадь помещения 94,8 кв.м. Высота потолков 2,8 метра.Имеется несколько обособленных выходов.Есть место под вывеску.Мощность электричества 15,0 кВт.Высокий автомобильный трафик и есть большая парковка у въезда. Удачное расположение рядом с транспортной развязкой, которая выходит на Проспект Победы.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/285897796/	25 000
	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче	155	4 476 375	3 730 313	Цоколь	Без отделки	Торговое помещение	Арт. 41993093 .Продаю шикарное помещение свободного назначения . в ЖК "Солнечный город" !Общая площадь 155,7.Помещение расположено на цокольном этаже 10 этажного кирпичного дома.Преимущества: Экологичный район. 10 минут до центра. Школа на 1 501 место, 5 детских садов на 1 140 мест.Парк, площадью 45 000 кв. м.Дворы без машин. Детские эко-площадки, спортивные и прогулочные локации, велослужбы. Уличные тренажеры для занятий спортом под открытым небом.Видеонаблюдение на территории и в подъездах. Домофоны в теплом тамбуре. Корзины для внешнего блока кондиционера. Лучевая разводка отопления. Система автоматической передачи показаний приборов учета в Сервисную компанию "Территория комфорта".Улицы рядом: Магистраль 100-летняя ТАССР, ул. Тихорецкая, ул. Давликеевская. Оренбургский тракт-Поможем выгодно и за короткие сроки купить/продать недвижимость-Имеются различные варианты по площади и форме оплаты от беспроцентной рассрочки до выгодной ипотеки.Рассмотрим все варианты оплаты!-Содействие в одобрении ипотеки-Примем в оплату Ваше жильё.Контактное лицо Камилль Ирекович	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/285901385/	24 067

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 7а	44,6	1 200 000	1 000 000	Подвал	Среднее состояние	Торговое помещение	В продаже нежилые помещения в подземном паркинге по ул. Б.Урманче 7а.этаж - 2.12 машиномест объединены в нежилое помещение с общей площадью 189,4 кв.м (нумерация №1096 - 1107).9 машиномест с общей площадью 146,3 кв.м (нумерация №1124 - 1132).чистовая отделка.воздвигнуты перегородки.на полу плитка.Ранее помещение использовалось под автомойку..Частично помещения сданы в аренду как машиноместа. Стоимость аренды одного м/м- 4 000 руб. в месяц.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/nezhil_ylve_pomescheniya_v_parkinge_44.6_m_27897_10001	22 422
Объекты аналоги для нежилого помещения, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Максимова, д. 4а, №1000										
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Беломорская, 6	260,7	14 500 000	12 083 333	Цоколь	Среднее состояние	Торговое помещение	Продается отличный вариант, коммерческое помещение, 260 м2 , в хорошем, проходимом месте ! Одно большое помещение, два индивидуальных санузла. Дри выхода. Отопление централизованное. Располагается на первой линии,находится на цокольном этаже, большой пешеходный и автомобильный трафик, счетчики тепла, электричества, воды, которые позволят регулировать и контролировать количество потребляемых услуг, возможность установки вывески на фасаде, автобусная остановка перед входом, свободная парковка, удобные подъездные пути. Инфраструктурная привлекательность: Расположение объекта дает ему ряд выгодных преимуществ. Объект находится на первой линии и хорошо просматривается при движении на автомобиле или пешком во всех направлениях. Планировка помещения, позволяет использовать площадь под различные назначения. Отличный вариант для инвестиции, которая будет стабильно приносить доход. Финансовая гарантия! Юридически чистая сделка !Звоните , показы в любое удобное для вас время! Номер в базе: 8951244 . Район: Авиастроительный	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_260.7_m_2900085_285	46 350

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
2	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Дементьева, 7А	328	21 000 000	17 500 000	1 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	<p>Федеральная торговая сеть «Магнит» предлагает к продаже торговое помещение, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Дементьева, дом 7А:- нежилое помещение, площадь: 328 кв.м., к.н: 16:50:220534:752 (собственность) этаж 1.Объект в хорошем состоянии, ранее располагался магазин Магнит, имеет отдельный вход с улицы и зону разгрузки.Имеются все коммуникации: свет, вода, отопление центральные. На текущий момент сдано в аренду.Объект расположен в районе многоэтажной застройки, в шаговой доступности школы, лицей, объекты социального назначения, магазины товаров повседневного спроса.Рядом две остановки общественного транспорта: по ул. Максимова и по ул. Дементьева. Метро - 1 км. Перед зданием имеется парковка.Коммуникация:Звонки с 9:00 до 18:00 по будням.Е-mail: с 9:00 до 18:00 по будням.Время Московское.Прием коммерческих предложений производится в срок до 31.05.2023 включительно. Цена указана с НДС.Определение победителя осуществляется по критерию максимального ценового предложения в течение 3 рабочих дней с даты последнего дня приема предложений.Предложения необходимо направлять единоразово на указанный в объявлении корпоративный электронный почтовый адрес. В предложении обязательно должна быть указана следующая информация: сведения о претенденте (ФИО, паспортные данные физического лица/наименование и реквизиты юридического лица); предмет заявки (описание объекта сделки, адрес); ценовое предложение (не ниже указанного в настоящем объявлении).Информирование претендентов о результатах осуществляется в течение 5 рабочих дней после определения победителя, путем направления уведомлений на электронные почтовые ящики заявителей.</p>	<p>https://www.avi.to.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/torgovoe_pomeschenie_328_m_2425444387</p>	53 354

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
3	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Челюскина, 66	155,5	5 500 000	4 583 333	1 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	Продается коммерческое помещение свободного назначения в Авиастроительном районе по адресу: ул Челюскина, д 66.Площадь 155,5 м.Этаж - 1.Без обременений.Вся цена в договоре.Свободная продажа.Первый этаж, своя входная группа и возможность установки вывески.К зданию можно подъехать по улицам: Беломорская, Тэцевская, Максимова, Академика Павлова, Дементьева, Челюскина, Копылова, Декабристов.Купить:+ в ипотеку+ за наличный расчет.Звоните!	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznac_heniya_155.5_m_3022533043	29 475
Объекты аналоги для нежилых помещений, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2										
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Алтан, 72	80,0	4 700 000	3 916 667	Цоколь	Среднее состояние	Торговое помещение	Продается 3 -х комнатное помещение площадь 80 кв.м на -1 этаже по адресу Алтан. дом 72. , можно перевести в жилую 3 -х комнатную квартиру . В отличном состоянии. В помещении: Газовая колонка, индивидуальное отопление и горячая вода 2-х контурный котел . Интернет .Электричество. Натяжные потолки . Кухня. Проведено водоснабжение. Немецкие качественные обои , современные светильники . Доступ 24 часа. Двери с магнитными замками. Полы линолеум .Приточно/вытяжная вентиляция. сан. узел с душевой .Возле объекта имеется бесплатная парковки.Общее количество машиномест 5 шт.Высота потолка 2.7 м. Помещение имеет общий вход .Также помещение подойдет под квартиру , офис, свободное назначение, учебный центр , фотостудию, пункт . выдачи .швейная мастерская .	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/271145854/	48 958
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 6	130,0	7 000 000	5 833 333	1 этаж	Без отделки	Торговое помещение	Продаю помещение свободного назначения в черновой отделке, в оживленном пешеходном месте по ул. Б.Урманче д.6, можно использовать под любой магазин.- Первая линия вдоль дороги БКК (Большое Казанское Кольцо)- Помещение находится на уровне подземной парковки- Прямой въезд с БКК- Удобная планировка - Своя входная группа- Витринные окна-	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/276875330/	44 872

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
								Все коммуникации в помещении- Высота потолка 3,10 / 5 метров		
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифьянова, 28А	819,6	47 300 000	39 416 667	3 этаж	Среднее состояние	Торговое помещение	Продается помещение площадью 819,6 кв. м на третьем этаже административного здания. Помещение в настоящее время используется под офис. Очень хорошее состояние, качественная внутренняя отделка. Центральные коммуникации: водоснабжение, отопление, канализация, электроэнергия 25 кВт. Отличное месторасположение рядом с парком Калейдоскоп, спортивным комплексом Зилант и Центром гимнастики. В непосредственной близости остановки общественного транспорта, детские сады, школы, магазины, кафе и большой жилой массив. Продажа от собственника - юридического лица ПАО "Ростелеком". Цена указана с учетом НДС 20%. Звоните! С удовольствием ответим на все вопросы.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/277663994 /	48 093
Объекты аналоги для нежилых помещений, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2 (подвал)										
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 6	94,8	2 844 000	2 370 000	Цоколь	Без отделки	Торговое помещение	Арт. 42044470 .Продается помещение свободного назначения на 1 этаже 25 этажного дома по адресу Баки Урманче 6. Площадь помещения 94,8 кв.м. Высота потолков 2,8 метра. Имеется несколько обособленных выходов. Есть место под вывеску. Мощность электричества 15,0 кВт. Высокий автомобильный трафик и есть большая парковка у въезда. Удачное расположение рядом с транспортной развязкой, которая выходит на Проспект Победы.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/285897796 /	25 000
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче	155	4 476 375	3 730 313	Цоколь	Без отделки	Торговое помещение	Арт. 41993093 .Продаю шикарное помещение свободного назначения . в ЖК "Солнечный город" !Общая площадь 155,7. Помещение расположено на цокольном этаже 10 этажного кирпичного дома. Преимущества: Экологичный район. 10 минут до центра. Школа на 1 501 место, 5 детских садов на 1 140 мест. Парк, площадью 45 000 кв. м. Дворы без машин. Детские эко-площадки, спортивные и прогулочные локации, велодорожки. Уличные тренажеры для занятий спортом под открытым небом. Видеонаблюдение на территории и в подъездах.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/285901385 /	24 067

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена с учетом НДС, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Этаж	Уровень отделки	Тип объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
								Домофоны в теплом тамбуре. Корзины для внешнего блока кондиционера. Лучевая разводка отопления. Система автоматической передачи показаний приборов учета в Сервисную компанию "Территория комфорта". Улицы рядом: Магистраль 100-летняя ТАССР, ул. Тихорецкая, ул. Давликеевская. Оренбургский тракт-Поможем выгодно и за короткие сроки купить/продать недвижимость-Имеются различные варианты по площади и форме оплаты от беспроцентной рассрочки до выгодной ипотеки.Рассмотрим все варианты оплаты!-Содействие в одобрении ипотеки-Примем в оплату Ваше жильё.Контактное лицо Камиль Ирекович		
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 9	73,9	2 450 000	2 041 667	Цоколь	Без отделки	Торговое помещение	Арт. 40970433 .Представляем вам редкую возможность приобрести уникальное помещение площадью 73,9 м ² с потенциалом расширения до 100 м ² ! Это прекрасное решение для тех, кто ищет многофункциональное пространство с отдельным входом и потолками высотой от 2,7 до 3,5 метров.Просторное помещение можно использовать по вашему усмотрению: как склад, производственное помещение, магазин, офис, коворкинг или бизнес-инкубатор. Кроме того, существует возможность преобразования в жилое помещение со статусом апартаменты или использования в качестве творческого пространства, такого как арт-студия, киностудия или мастерская.Расположенное в зоне большого трафика пешеходов, данное помещение находится рядом с одной из лучших гимназий Казани, что делает его привлекательным для бизнеса. Вы не захотите упустить этот шанс вести свой бизнес в проходимом месте!Позвоните нам сегодня, чтобы уточнить дополнительную информацию и записаться на просмотр! Это редкая возможность приобрести такое универсальное помещение, не упустите ее!	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/284971900/	27 627

5.6. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

Объем передаваемых прав на объект

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

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Таблица 26. Скидка на торг

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

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

Корректировка на дату оценки

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

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

Корректировка на различие в местоположении

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

Поправка на этаж расположения

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

Таблица 27. Корректировка на этаж расположения

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Корректировка на различие в общей площади

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

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади⁶.

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

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

C – относительная стоимость объекта, у.е./м²;

П – общая площадь объекта, м².

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 28. 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

Поправка на назначение

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

⁶ Источник информации: Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб»; <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>; расчет выполнялся исходя из допущения о сохранении выявленных закономерностей в отдельных регионах России.

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

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Таблица 29. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 405,1 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	405,10	94,80	155,00	73,90
Стоимость объекта, руб.		2 370 000	3 730 313	2 041 667
Стоимость предложения, руб./м ²		25 000	24 067	27 627
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		25 000	24 067	27 627
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		25 000	24 067	27 627
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		25 000	24 067	27 627
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		22 300	21 467	24 644
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		22 300	21 467	24 644
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д. 171Б	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 6	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 9
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		22 300	21 467	24 644
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Корректировка		1,29	1,29	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м ²		28 767	27 693	31 790
Отделка	Среднее состояние	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка		1,25	1,25	1,25
Скорректированная стоимость, руб./м ²		35 959	34 616	39 738
Расчетный коэффициент	1316,627944	1447,340753	1403,091739	1469,755845
Корректировка на различие в общей площади		-9%	-6%	-10%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		32 712	32 484	35 597
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		32 712	32 484	35 597
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			33 598	
Площадь Объекта оценки, м ²			405,10	
Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.			13 610 000	

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Таблица 30. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 406,7 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	406,70	80,00	130,00	819,60
Стоимость объекта, руб.		3 916 667	5 833 333	39 416 667
Стоимость предложения, руб./м ²		48 958	44 872	48 093
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		48 958	44 872	48 093
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		48 958	44 872	48 093
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		48 958	44 872	48 093
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 671	40 026	42 899
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 671	40 026	42 899
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 35	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Алтан, 72	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 6	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифьянова, 28А
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 671	40 026	42 899
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	1 этаж	3 этаж
Корректировка		1,29	1,00	1,15
Скорректированная стоимость, руб./м ²		56 335	40 026	49 333
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,25	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		56 335	50 032	49 333
Расчетный коэффициент	1316,273177	1462,617603	1418,921899	1253,206523
Корректировка на различие в общей площади		-10%	-7%	5%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		50 696	46 415	51 815
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		50 696	46 415	51 815
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			49 642	
Площадь Объекта оценки, м ²			406,70	
Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.			20 189 000	

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Таблица 31. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 55,7 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	55,70	260,70	328,00	155,50
Стоимость объекта, руб.		12 083 333	17 500 000	4 583 333
Стоимость предложения, руб./м ²		46 350	53 354	29 475
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 350	53 354	29 475
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 350	53 354	29 475
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 350	53 354	29 475
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 344	47 592	26 292
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 344	47 592	26 292
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Беломорская, 6	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Дементьева, 7А	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Челюскина, 66
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 344	47 592	26 292
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,29	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		53 334	47 592	26 292
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		53 334	47 592	26 292
Расчетный коэффициент	1495,201787	1356,296671	1335,628775	1402,801884
Корректировка на различие в общей площади		10%	12%	7%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		58 667	53 303	28 132
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		58 667	53 303	28 132
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			46 701	
Площадь Объекта оценки, м ²			55,70	
Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.			2 601 000	

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 32. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 485 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	485,00	260,70	328,00	155,50
Стоимость объекта, руб.		12 083 333	17 500 000	4 583 333
Стоимость предложения, руб./м ²		46 350	53 354	29 475
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 350	53 354	29 475
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 350	53 354	29 475
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 350	53 354	29 475
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 344	47 591	26 292
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 344	47 591	26 292
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом. 1300	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Беломорская, 6	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Дементьева, 7А	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Челюскина, 6Б
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 344	47 591	26 292
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,29	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		53 334	47 591	26 292
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		53 334	47 591	26 292
Расчетный коэффициент	1300,4266	1356,296671	1335,628775	1402,801884
Корректировка на различие в общей площади		-4%	-3%	-7%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		51 136	46 335	24 372
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		51 136	46 335	24 372
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			40 614	
Площадь Объекта оценки, м ²			485,00	
Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.			19 698 000	

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 33. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 391 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	391,00	155,50	126,00	260,70
Стоимость объекта, руб.		4 583 333	2 416 667	12 083 333
Стоимость предложения, руб./м ²		29 475	19 180	46 350
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		29 475	19 180	46 350
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		29 475	19 180	46 350
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		29 475	19 180	46 350
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		26 292	17 108	41 344
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		26 292	17 108	41 344
Местоположение	РТ г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом. 1301	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Челюскина, 6б	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Лядова, 4	РТ, г. Казань, Авиастроительный р-н, ул. Беломорская, 6
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		26 292	17 108	41 344
Этаж расположения	Подвал	1 этаж	Подвал	Цоколь
Корректировка		0,69	1,00	0,89
Скорректированная стоимость, руб./м ²		18 141	17 108	36 796
Отделка	Без отделки	Среднее состояние	Требуется косметического ремонта	Среднее состояние
Корректировка		0,80	0,94	0,80
Скорректированная стоимость, руб./м ²		14 513	16 082	29 437
Расчетный коэффициент	1319,81632	1402,801884	1421,734628	1356,296671
Корректировка на различие в общей площади		-6%	-7%	-3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 654	14 929	28 645
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 654	14 929	28 645
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			19 076	
Площадь Объекта оценки, м ²			391,00	
Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.			7 459 000	

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Таблица 34. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 406,6 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	406,60	131,00	185,00	132,00
Стоимость объекта, руб.		12 208 333	20 833 333	13 208 333
Стоимость предложения, руб./м ²		93 193	112 613	100 063
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		93 193	112 613	100 063
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		93 193	112 613	100 063
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		93 193	112 613	100 063
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		83 128	100 450	89 256
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		83 128	100 450	89 256
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 84, корпус 2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Дубравная, 42	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. К. Габишева, 45	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. А. Терегулова, 6А
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		83 128	100 450	89 256
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		83 128	100 450	89 256
Отделка	Среднее состояние	Без отделки	Среднее состояние	Без отделки
Корректировка		1,25	1,00	1,25
Скорректированная стоимость, руб./м ²		103 911	100 450	111 570
Расчетный коэффициент	1316,295309	1418,232241	1387,167976	1417,547827
Корректировка на различие в общей площади		-9%	-5%	-9%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		94 559	95 317	101 529
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		94 559	95 317	101 529
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			97 135	
Площадь Объекта оценки, м ²			406,60	
Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.			39 495 000	

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Таблица 35. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 54,6 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2
Общая площадь, м ²	54,60	25,00	40,00
Стоимость объекта, руб.		408 333	441 667
Стоимость предложения, руб./м ²		16 333	11 042
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		16 333	11 042
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		16 333	11 042
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		16 333	11 042
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		14 569	9 849
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		14 569	9 849
Местоположение	РТ, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова д.69А, пом. 1	РТ, Нурлатский р-н, г. Нурлат, ул. Советская, 155	РТ, Нурлатский р-н, г. Нурлат, ул. Куйбышева, 36А
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		14 569	9 849
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		14 569	9 849
Отделка	Требует косметического ремонта	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		0,85	0,85
Скорректированная стоимость, руб./м ²		12 384	8 372
Расчетный коэффициент	1496,996951	1567,301176	1525,000849
Корректировка на различие в общей площади		-4%	-2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 828	8 218
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 828	8 218
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			10 023
Площадь Объекта оценки, м ²			54,60
Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.			547 000

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

б. РТ, г. Казань, ул. Главная, д. 69;

Таблица 36. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 626,1 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	626,10	340,00	349,90	143,00
Стоимость объекта, руб.		14 166 667	15 833 333	8 041 667
Стоимость предложения, руб./м ²		41 667	45 251	56 235
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 667	45 251	56 235
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 667	45 251	56 235
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		41 667	45 251	56 235
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		37 167	40 364	50 162
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		37 167	40 364	50 162
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Главная, д. 69. пом.1300	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Космонавтов, 44	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. пр. Победы, 78	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Космонавтов, 29б
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		37 167	40 364	50 162
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	1 этаж
Корректировка		1,29	1,29	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		47 945	52 069	50 162
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		47 945	52 069	50 162
Расчетный коэффициент	1277,444091	1332,394894	1329,811734	1410,343983
Корректировка на различие в общей площади		-4%	-4%	-9%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		45 970	50 018	45 437
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		45 970	50 018	45 437
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			47 141	
Площадь Объекта оценки, м ²			626,10	
Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.			29 515 000	

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 37. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 495,2 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	495,20	226,00	79,00	340,00
Стоимость объекта, руб.		5 250 000	2 458 333	14 166 667
Стоимость предложения, руб./м ²		23 230	31 118	41 667
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		23 230	31 118	41 667
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		23 230	31 118	41 667
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		23 230	31 118	41 667
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		20 721	27 757	37 167
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		20 721	27 757	37 167
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Главная, д. 69, пом.1301	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Вербная, 1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Парковая, 27	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Космонавтов, 44
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		20 721	27 757	37 167
Этаж расположения	Подвал	2 этаж и выше	Цоколь	Цоколь
Корректировка		0,79	0,89	0,89
Скорректированная стоимость, руб./м ²		16 370	24 704	33 078
Отделка	Без отделки	Без отделки	Среднее состояние	Среднее состояние
Корректировка		1,00	0,80	0,80
Скорректированная стоимость, руб./м ²		16 370	19 763	26 463
Расчетный коэффициент	1298,553445	1369,15185	1463,749693	1332,394894
Корректировка на различие в общей площади		-5%	-11%	-3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		15 525	17 532	25 791
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		15 525	17 532	25 791
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			19 616	
Площадь Объекта оценки, м ²			495,20	
Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.			9 714 000	

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

Таблица 38. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 1466,2 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	1 466,20	80,00	130,00	819,60
Стоимость объекта, руб.		3 916 667	5 833 333	39 416 667
Стоимость предложения, руб./м ²		48 958	44 872	48 093
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		48 958	44 872	48 093
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		48 958	44 872	48 093
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		48 958	44 872	48 093
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 671	40 026	42 899
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 671	40 026	42 899
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 72, пом.1300	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Алтан, 72	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 6	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифьянова, 28А
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 671	40 026	42 899
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	1 этаж	3 этаж
Корректировка		1,29	1,00	1,15
Скорректированная стоимость, руб./м ²		56 335	40 026	49 333
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,25	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		56 335	50 032	49 333
Расчетный коэффициент	1200,861363	1462,617603	1418,921899	1253,206523
Корректировка на различие в общей площади		-18%	-15%	-4%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 251	42 342	47 271
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 251	42 342	47 271
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			45 288	
Площадь Объекта оценки, м ²			1 466,20	
Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.			66 402 000	

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 39. Расчет справедливой (рыночной) стоимости помещения общей площадью 623,80 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	623,80	94,80	155,00	44,60
Стоимость объекта, руб.		2 370 000	3 730 313	1 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		25 000	24 067	22 422
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		25 000	24 067	22 422
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		25 000	24 067	22 422
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		25 000	24 067	22 422
Корректировка на уторгование, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		22 425	21 588	20 112
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		22 425	21 588	20 112
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д. 72, пом.1301	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 6	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 7а
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		22 425	21 588	20 112
Этаж расположения	Подвал	Цоколь	Цоколь	Подвал
Корректировка		0,89	0,89	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 958	19 213	20 112
Отделка	Без отделки (согласно Экспертному Заключение)	Без отделки	Без отделки	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,00	0,80
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 958	19 213	16 090
Расчетный коэффициент	1277,775318	1447,340753	1403,091739	1515,203953
Корректировка на различие в общей площади		-14%	-10%	-15%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		17 164	17 253	13 676
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		17 164	17 253	13 676
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			16 031	
Площадь Объекта оценки, м ²			623,80	
Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.			10 000 000	

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

Таблица 40. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 446,2 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	446,20	80,00	130,00	819,60
Стоимость объекта, руб.		3 916 667	5 833 333	39 416 667
Стоимость предложения, руб./м ²		48 958	44 872	48 093
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		48 958	44 872	48 093
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		48 958	44 872	48 093
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		48 958	44 872	48 093
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 671	40 026	42 899
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 671	40 026	42 899
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом. 1300	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Алтан, 72	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 6	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифьянова, 28А
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 671	40 026	42 899
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	1 этаж	3 этаж
Корректировка		1,29	1,00	1,15
Скорректированная стоимость, руб./м ²		56 335	40 026	49 333
Отделка	Среднее состояние	Среднее состояние	Без отделки	Среднее состояние
Корректировка		1,00	1,25	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		56 335	50 032	49 333
Расчетный коэффициент	1307,930945	1462,617603	1418,921899	1253,206523
Корректировка на различие в общей площади		-11%	-8%	4%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		50 375	46 120	51 489
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		50 375	46 120	51 489
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			49 328	
Площадь Объекта оценки, м ²			446,20	
Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.			22 010 000	

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 41. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 145,1 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	145,10	94,80	155,00	73,90
Стоимость объекта, руб.		2 370 000	3 730 313	2 041 667
Стоимость предложения, руб./м ²		25 000	24 067	27 627
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		25 000	24 067	27 627
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		25 000	24 067	27 627
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		25 000	24 067	27 627
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		22 300	21 467	24 644
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		22 300	21 467	24 644
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом. 1301	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 6	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Баки Урманче, 9
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		22 300	21 467	24 644
Этаж расположения	Подвал	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Корректировка		0,89	0,89	0,89
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 847	19 106	21 933
Отделка	Без отделки	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 847	19 106	21 933
Расчетный коэффициент	1409,031916	1447,340753	1403,091739	1469,755845
Корректировка на различие в общей площади		-3%	0%	-4%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 321	19 186	21 027
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		19 321	19 186	21 027
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			19 845	
Площадь Объекта оценки, м ²			145,10	
Рыночная стоимость улучшения без учета НДС, руб.			2 879 000	

5.7. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для здания

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

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

Таблица 42. Характеристики Объектов-аналогов для здания

№ п/п	Адрес	Район города	Площадь здания, м ²	Цена, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Площадь участка, кв.м.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Бутлерова, 25	Культурный и исторический центр	4300,0	395 000 000	329 166 667	2543,68	7-этажный гостиничный комплекс с земельным участком.Общая S - 4300 м ² , S земельного участка 2543,68 м ² .Располагается в центре деловой и исторической части Казани , на первой линии ул. Бутлерова.Рядом остановки общественного транспорта, 5 минут ходьбы до метро Площадь Тукая.Вахитовский район характеризуется развитой инфраструктурой и сосредоточением туристической жизни , в непосредственной близости от объекта расположены ВУЗы , элитные жилые дома, объекты культурного досуга, гостиницы , рестораны , офисы , крупные торговые центры .-Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик.-Черновая отделка. - Коммуникации подведены .-Удобные подъездные пути , в т. ч. со стороны аэропорта и ж /д вокзала. -Имеется возможность организовать дополнительные подъездные пути с ул. Некрасова. Подходит для размещения гостиницы, бизнес-центра. Кадастровый номер земельного участка: 16:50:010623:11.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/276445446/	76 550
2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Михаила Худякова, 15	Культурный и исторический центр	2178,2	219 000 000	182 500 000	1899,00	3-этажное здание с земельным участком. Общая S 2178,2 м ² , S земельного участка 1899 м ² . Здание расположено в историческом центре Казани на пересечении улиц Габдуллы Тукая и Худякова, в зоне деловой, торговой и туристической активности. В шаговой доступности остановки общественного транспорта и станция метро Площадь Тукая, культурные объекты, гостиничные комплексы, рестораны, торговые и бизнес-центры, популярные пешеходные улицы Баумана и Петербургская, озеро Кабан, Казанский кремль. Умеренный автомобильный и пешеходный трафик. Здание новое, имеет 2 полноценных этажа (плюс	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/276445724/	83 785

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Район города	Площадь здания, м ²	Цена, руб.	Цена без учета НДС, руб.	Площадь участка, кв.м.	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
							цокольный и мансардный). Архитектура здания стилизована под культурно-историческую среду местности. Острый угол, под которым оно построено, повторяет геометрию улиц, делая отсылку к старинным зданиям района. Помещения с черновой отделкой, коммуникациями, свободной планировкой open-space. Возможно обустройство парковки для постояльцев и жильцов на прилегающем земельном участке. Подходит под строительство апарт-отеля, допускается разделение на квартиры.Кадастровый номер: 16:50:011703:113.		
3	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Михаила Худякова, 12	Культурный и исторический центр	3970,0	397 000 000	330 833 333	2796,00	3-этажное здание с земельным участком.Общая S - 3970 м ² , S земельного участка 2796 м ² .Современное кирпичное здание расположено в центре Казани на перекрестке улиц Габдуллы Тукая и Худякова, в зоне деловой активности , развитой инфраструктуры и основных туристических маршрутов города. В шаговой доступности : крупные ВУЗы , культурные объекты , торговые и бизнес центры , гостиницы, рестораны , популярные места отдыха Старо-Татарская слобода, театр Камала, озеро Кабан , Казанский кремль и др. - Умеренный автомобильный и пешеходный трафик.- Имеет 2 полноценных этажа (плюс цокольный и мансардный). -Помещения с черновой отделкой .- Свободная open -space планировка.-Возможно обустройство парковки для постояльцев и жильцов на прилегающем земельном участке. Может быть использовано под гостиницу или бизнес центр. Кадастровые номера: 16:50:011702:92, 16:50:011702:108.	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/276443681/	83 333

5.7.1. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

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

Поправка на стоимость земельного участка

Средняя стоимость 1 м² земельного участка была рассчитана в данном Отчёте. Таким образом, средняя стоимость 1 м² земельного участка для объектов-аналогов равна 5 548,56 рублей.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Таблица 43. Скидка на торг

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

Скидка на торг в данном случае принята в размере –10,8%.

Объем передаваемых прав на объект

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

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

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

Корректировка на дату оценки

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

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

Корректировка на различие в местоположении

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

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

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

Таблица 54

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

Таблица 56

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

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

Корректировка на различие в общей площади

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

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

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены объектов коммерческой недвижимости от площади⁷.

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

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

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

C – относительная стоимость объекта, у.е./м²;

P – общая площадь объекта, м².

Корректировка на функциональное назначение

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

Поправка на уровень отделки

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

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

Таблица 44. Корректировка на уровень отделки

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

Размер корректировки для всех аналогов составляет 1,25.

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

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 45. Расчет справедливой (рыночной) стоимости здания

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь строений, м ²	365,70	4 300,00	2 178,20	3 970,00
Стоимость объекта, руб.		329 166 667	182 500 000	330 833 333
Площадь земельного участка, м ²		2 544	1 899	2 796
Стоимость земельного участка, руб./м²		5 663,32	5 663,32	5 663,32
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		14 405 674	10 754 645	15 834 643
Рыночная стоимость улучшений, руб.		314 760 993	171 745 355	314 998 691
Корректировка на уторговывание, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость		280 766 806	153 196 857	280 978 832
Стоимость предложения, руб./м ²		65 295	70 332	70 776
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		65 294,61	70 331,86	70 775,52
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		65 294,61	70 331,86	70 775,52
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		65 294,61	70 331,86	70 775,52
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		65 294,61	70 331,86	70 775,52
Местоположение	РТ, г. Казань, Приволжский район, п. Салмачи, ул. Центральная, 18	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Бутлерова, 25	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Михаила Худякова, 15	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Михаила Худякова, 12
Район города	Районы вокруг крупных автомагистралей города	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр	Культурный и исторический центр
Корректировка		0,74	0,74	0,74
Скорректированная стоимость, руб./м ²		48 318,01	52 045,58	52 373,89
Расчетный коэффициент	1325,836801	1104,026673	1165,237129	1111,213076
Корректировка на различие в общей площади		20%	14%	19%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		58 025	59 217	62 487
Функциональное назначение	Здание	Здание	Здание	Здание
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		58 025,10	59 217,46	62 487,29
Качество отделки	Среднее состояние	Без отделки	Без отделки	Без отделки
Поправка на отделку		1,25	1,25	1,25
Скорректированная стоимость, руб./м ²		72 531,37	74 021,82	78 109,11
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			74 887,43	
Площадь Объекта оценки, м ²			365,70	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			27 386 334	

5.8. Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить справедливую (рыночную) стоимость Объекта оценки на 02 июня 2023 г.:

Таблица 46. Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Помещение, этаж 1, назначение: нежилое, площадь 406,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	39 495 000	7 899 000	47 394 000
2	Земельный участок, общая площадь 1840 +/- 15,01 кв.м., адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, ул.40 лет Октября, д.4, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090412:2	19 000 000	НДС не облагается	19 000 000
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины торговой площадью не более 400 кв.м., площадь 1 637 +/- 14 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:134	5 603 000	НДС не облагается	5 603 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объект торговли: магазин, общая площадь 1655 +/- 14 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, Проспект Победы, д. 220 В, кадастровый (условный) номер: 16:50:140212:1530	13 967 000	НДС не облагается	13 967 000
5	Помещения 1-этажа №№1-18, назначение: нежилое, площадь 405,1 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Авангардная, д.171Б, пом. 1001, кадастровый номер: 16:50:080210:909	13 610 000	2 722 000	16 332 000
6	земельный участок, общей площадью 2 160 +/- 16,27 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080208:2; объекты расположены по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Авангардная, д. 171Б	19 693 000	НДС не облагается	19 693 000
7	помещения №№1-18, назначение: нежилое, общая площадь 406,70 кв.м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160203:3799, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 35	20 189 000	4 037 800	24 226 800
8	помещение №1000, назначение: нежилое, Кадастровый (или условный) номер 16:50:220526:599, общая площадь 55,7 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7, расположенное по адресу: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом. 1000	2 601 000	520 200	3 121 200
9	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации объекта капитального строительства – здания одноэтажного магазина «Эдельвейс», общая площадь 389 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160306:4999	4 588 000	917 600	5 505 600
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 437 +/- 7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куюки, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:688	1 158 000	НДС не облагается	1 158 000

*Отчет №ПИФ-001/07-2023
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)
11	Нежилое помещения, площадь 54,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова д.69А, пом.1. кадастровый номер: 16:06:030120:136	547 000	109 400	656 400
12	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 626,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69. пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1063	29 515 000	5 903 000	35 418 000
13	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 495,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1062	9 714 000	1 942 800	11 656 800
14	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 1466,20 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6513	66 402 000	13 280 400	79 682 400
15	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 623,80 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6512	10 000 000	2 000 000	12 000 000
16	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 485 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2552	19 698 000	3 939 600	23 637 600
17	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 391 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2551	7 459 000	1 491 800	8 950 800
18	Нежилое здание, площадь 365,7 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:2049	27 386 334	5 477 267	32 863 601
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м, площадь 1500 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:547	10 620 000	НДС не облагается	10 620 000
20	Нежилое помещение: общая площадь 446,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:530	22 010 000	4 402 000	26 412 000
21	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 145,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2 пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:529	2 879 000	575 800	3 454 800

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:

$$PC = Z_{B/3} \times (1 - I_{НАК}),$$
$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - U_{\text{функц}}) \times (1 - U_{\text{э}}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

$Z_{B/3}$ – затраты на воспроизводство или замещение улучшений без учета износа;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

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

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

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

Расчет затрат на замещение улучшений будет производиться затратным подходом.

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

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

Метод *удельных затрат на единицу площади или объема* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади или на 1 м³ объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- метод расчета по цене однородного аналога.

Метод *удельных затрат на единицу площади или объема* заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади или на 1 м³ объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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 м², 1 м³ или здание в целом. Показатели приведены на единицу измерения в целом по зданию и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

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

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

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

г) усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере $P_{спр}$ 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);

г) определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;

д) рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;

е) произвести расчёты стоимости объекта

Подбор объекта-аналога

Подбор объекта-аналога рекомендуется производить следующим образом:

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

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

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

Описание выбранного объекта-аналога приведено в таблице ниже.

Таблица 47. Описание здания-аналога

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Общая площадь аналога, м ²	Строительный объем аналога, м ³	Ед.изм.	Код объекта	Сборник	КС	1. Справочный показатель по объектам-аналогам
1	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д. 92, кадастровый номер: 16:24:150112:152	714,9	3305	-	1300	м3	ru03.08.000.0011	Общественные здания 2020	КС-3	16 451

МАГАЗИНЫ без подвала										Этажность: 1, Высота, м: 4.4			КС-3				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Железобетонные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Сборные железобетонные КРОВЛЯ - Два слоя рулонная ПОЛЫ - Цементные / керамическая плитка / релин. ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Улучшенная штукатурка / высококачественная окраска ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц, термоизоляции стен, перегородок и перекрытий холодильных камер минеральной пробкой										ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ - Отопление центральное, вентиляция ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ - Водопровод, канализация СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ - Слаботочные устройства ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ - Учтена стоимость оборудования котельной							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ru03.08.000.0011										1300		Standard	РУБ. на 1 м3	16 451			
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, ГОРЮЩИЕ САНТЕХКОМБАТЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОДОБОСТРОЧНЫЕ РАБОТЫ, ЛЯПТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
825,1		3127,6	666,8	2633,1	987,9		1645,2	1314,1	1481,9	331,1		982,9	741,2	617,6	123,6	983,1	16451,0
5,02%		19,01%	3,99%	16,01%	6,01%		10,00%	7,99%	9,01%	2,01%		5,97%	4,51%	3,75%	0,75%	5,98%	100,00%

Внесение корректировок

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

Из стоимости здания были вычтены следующие составляющие:

- прочие конструкции (331,1 руб.);
- прочие системы и спец. оборудование (983,1 руб.);
- слаботочные системы (123,6 руб.).

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

Поправка на различие в конструктивных элементах (C_o)

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

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

где:

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

ϕ_o и ϕ_c – стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента соответственно для оцениваемого и справочного здания или сооружения.

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

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

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

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

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

где,

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

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

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

Поправка на различие в высоте этажа (ΔC_h)

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

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

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

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на наличие подвалов

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на наличие фонарей

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ (ΔC_{oc})

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

Введение данной поправки не требуется.

Поправки на фундамент

Поправки на фундамент определяются по отличиям в прочности грунтов, глубины заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см²).

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

Таблица 48. Коэффициенты для пересчета показателей затрат на фундаменты в зависимости от расчетного давления

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

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

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

Таблица 49. Коэффициенты для пересчета показателей затрат на фундаменты в зависимости от глубины заложения

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

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

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

Введение данной поправки не требуется.

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

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

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

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

Таблица 50. 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 51. Поправки на разницу в объеме и площади

№ п.п.	Наименование	Строительный объем/ площадь объекта оценки	Строительный объем/ площадь объекта аналогов	Разница	Ед.изм.	Размер корректировки
1	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д. 92, кадастровый номер: 16:24:150112:152	3 305	1 300	2,54	м ³	0,86

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:

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

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

Таблица 52. 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 ($K_{пз}$)

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

Этот коэффициент определяется:

$$K_{нз} = \frac{\Pi_o}{\Pi_{спр}}$$

где,

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

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

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

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

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

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

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

где,

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

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

Коэффициент $K_{рег-эк}$ определяется на основании регионально-экономических коэффициентов, представленных в разделе 8.2. справочников, определенных для КС. Величина коэффициента для Республики Татарстан равна для КС-3 равна 0,773.

Коэффициент $K_{зон-эк}$ 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 53. Расчет поправки на изменение цен после издания справочника

Период	Расчетное значение
Январь 2020 года	128,803
Дата оценки	157,323

*Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Период	Расчетное значение
Индекс Январь 2020 г. к дате оценки	1,221

Поправка по учету прибыли девелопера

Так как оцениваемому зданию присуще экономическое устаревание (см. Раздел 3.3.4 данного отчета об оценке) определение поправки по учету прибыли девелопера не производилось.

Значение данной поправки принято равное 1,00.

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

Таблица 54. Расчет общих корректирующих коэффициентов по второй группе поправок

№ п.п.	Наименование	3. вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов									Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)
		на различие в объёме здания	на различие в климате	на сейсмичность	на региональное различие в уровне цен	на зональное различие в уровне цен	на величину прочих и непредвиденных затрат	на изменение цен после издания справочника	по учёту налога на добавленную стоимость	по учёту прибыли деvelopepa	
1	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д. 92, кадастровый номер: 16:24:150112:152	0,86	1	1	0,773	1	1	1,221	1	1	0,812

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 м³ здания;

K – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;

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

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

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 55. Расчет стоимости замещения без учета износа и устаревания

№ п.п.	Наименование	Строительный объем, площадь	Ед. изм.	Справочный показатель по объектам-аналогам	Первая группа поправок	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок	Скорректированный показатель восстановительной стоимости по объектам-аналогам, руб.	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.
1	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д. 92, кадастровый номер: 16:24:150112:152	3 305,00	м3	16 451,00	-1 437,80	0,812	12 190,39	40 289 226

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 возраста⁸ и срока экономической жизни⁹ 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 повреждение 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_i – физический износ i-ого конструктивного элемента, %;

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

d – суммарный удельный вес конструктивных элементов, %.

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

⁸ 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.

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

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

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

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

Таблица 56. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом¹⁰

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

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

Таблица 57. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)
1	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д. 92, кадастровый номер: 16:24:150112:152	17%

¹⁰ Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т. д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым.

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

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

Функциональное устаревание определено на уровне 0%.

Экономическое (внешнее) устаревание

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

Экономический износ составляет 0%

Расчет накопленного износа

Величина накопленного износа рассчитывается по формуле:

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

I_{Σ} - накопленный износ;

$I_{\text{физ}}$ - физический износ;

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

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

Таблица 58 Расчет физического износа

№ п.п.	Наименование	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.	Физический износ (экспертный)	Функциональный износ	Экономический (внешний) износ	Совокупный износ
1	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д. 92, кадастровый номер: 16:24:150112:152	40 289 226	17%	0%	0%	17%

6.5. Выводы по применению затратного подхода

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

Таблица 59 Расчет справедливой (рыночной) стоимости без учета НДС

№ п.п.	Наименование	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.	Совокупный износ	Справедливая (рыночная стоимость), руб.	Справедливая (рыночная стоимость) округленно, руб.
1	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес: РТ, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д. 92, кадастровый номер: 16:24:150112:152	40 289 226	17%	33 440 058	33 440 000

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 60. 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-001/07-2023
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 02 июня 2023 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (без НДС)	НДС руб.	Справедливая (рыночная) стоимость, округленно, руб. (с НДС)
1	Помещение, этаж 1, назначение: нежилое, площадь 406,6 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Спартаковская, зд. 84, корпус 2, помещение № 1000, кадастровый номер: 16:50:070112:326	39 495 000	7 899 000	47 394 000
2	Земельный участок, общая площадь 1840 +/- 15,01 кв.м., адрес объекта: Респ. Татарстан (Татарстан), г. Казань, Кировский район, ул.40 лет Октября, д.4, кадастровый (или условный) номер: 16:50:090412:2	19 000 000	НДС не облагается	19 000 000
3	Продовольственный магазин, назначение: нежилое, площадь 714,9 кв.м., количество этажей 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:152	33 440 000	6 688 000	40 128 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: магазины торговой площадью не более 400 кв.м., площадь 1 637 +/- 14 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с/п Столбищенское, с. Столбище, ул. Советская, д.92, кадастровый (условный) номер: 16:24:150112:134	5 603 000	НДС не облагается	5 603 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объект торговли: магазин, общая площадь 1655 +/- 14 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, Проспект Победы, д. 220 В, кадастровый (условный) номер: 16:50:140212:1530	13 967 000	НДС не облагается	13 967 000
6	Помещения 1-этажа №№1-18, назначение: нежилое, площадь 405,1 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Авангардная, д.171Б, пом. 1001, кадастровый номер: 16:50:080210:909	13 610 000	2 722 000	16 332 000
7	земельный участок, общей площадью 2 160 +/- 16,27 кв.м., кадастровый (или условный) номер: 16:50:080208:2; объекты расположены по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Авангардная, д. 171Б	19 693 000	НДС не облагается	19 693 000
8	помещения №№1-18, назначение: нежилое, общая площадь 406,70 кв.м., этаж 1, кадастровый (или условный) номер:	20 189 000	4 037 800	24 226 800

Отчет №ПДФ-001/07-2023
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)
	16:50:160203:3799, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Карбышева, д. 35			
9	помещение №1000, назначение: нежилое, Кадастровый (или условный) номер 16:50:220526:599, общая площадь 55,7 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-7, расположенное по адресу: Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом. 1000	2 601 000	520 200	3 121 200
10	Право аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации объекта капитального строительства – здания одноэтажного магазина «Эдельвейс», общая площадь 389 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Приволжский р-н, ул. Юлиуса Фучика, кадастровый (или условный) номер: 16:50:160306:4999	4 588 000	917 600	5 505 600
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 437 +/- 7 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д. Куноки, кадастровый (условный) номер: 16:33:140304:688	1 158 000	НДС не облагается	1 158 000
12	Нежилое помещения, площадь 54,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Алькеевский район, с. Базарные Матаки, ул. Крайнова д.69А, пом.1. кадастровый номер: 16:06:030120:136	547 000	109 400	656 400
13	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 626,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69. пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1063	29 515 000	5 903 000	35 418 000
14	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 495,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Главная, д.69, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:250264:1062	9 714 000	1 942 800	11 656 800
15	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 1466,20 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6513	66 402 000	13 280 400	79 682 400
16	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 623,80 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлиуса Фучика, д.72, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:160503:6512	10 000 000	2 000 000	12 000 000
17	Нежилое помещение: этаж №1, общая площадь 485 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2552	19 698 000	3 939 600	23 637 600
18	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 391 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д. 4А, пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:220526:2551	7 459 000	1 491 800	8 950 800
19	Нежилое здание, площадь 365,7 кв. м, количество этажей: 1, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:2049	27 386 334	5 477 267	32 863 601
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м, площадь 1500 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18, кадастровый (условный) номер: 16:50:350203:547	10 620 000	НДС не облагается	10 620 000

Отчет №ПДФ-001/07-2023
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)
21	Нежилое помещение: общая площадь 446,2 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом.1300, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:530	22 010 000	4 402 000	26 412 000
22	Нежилое помещение: подвал №1, общая площадь 145,1 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2 пом.1301, кадастровый (условный) номер: 16:50:070101:529	2 879 000	575 800	3 454 800
	ИТОГО	379 574 334	61 906 667	441 481 001

379 574 334 руб. (без НДС)

(Триста семьдесят девять миллионов пятьсот семьдесят четыре тысячи триста тридцать четыре) руб.

ИЛИ:

441 481 001 руб. (с НДС)

(Четыреста сорок один миллион четыреста восемьдесят одна тысяча один) руб.

Оценщик:

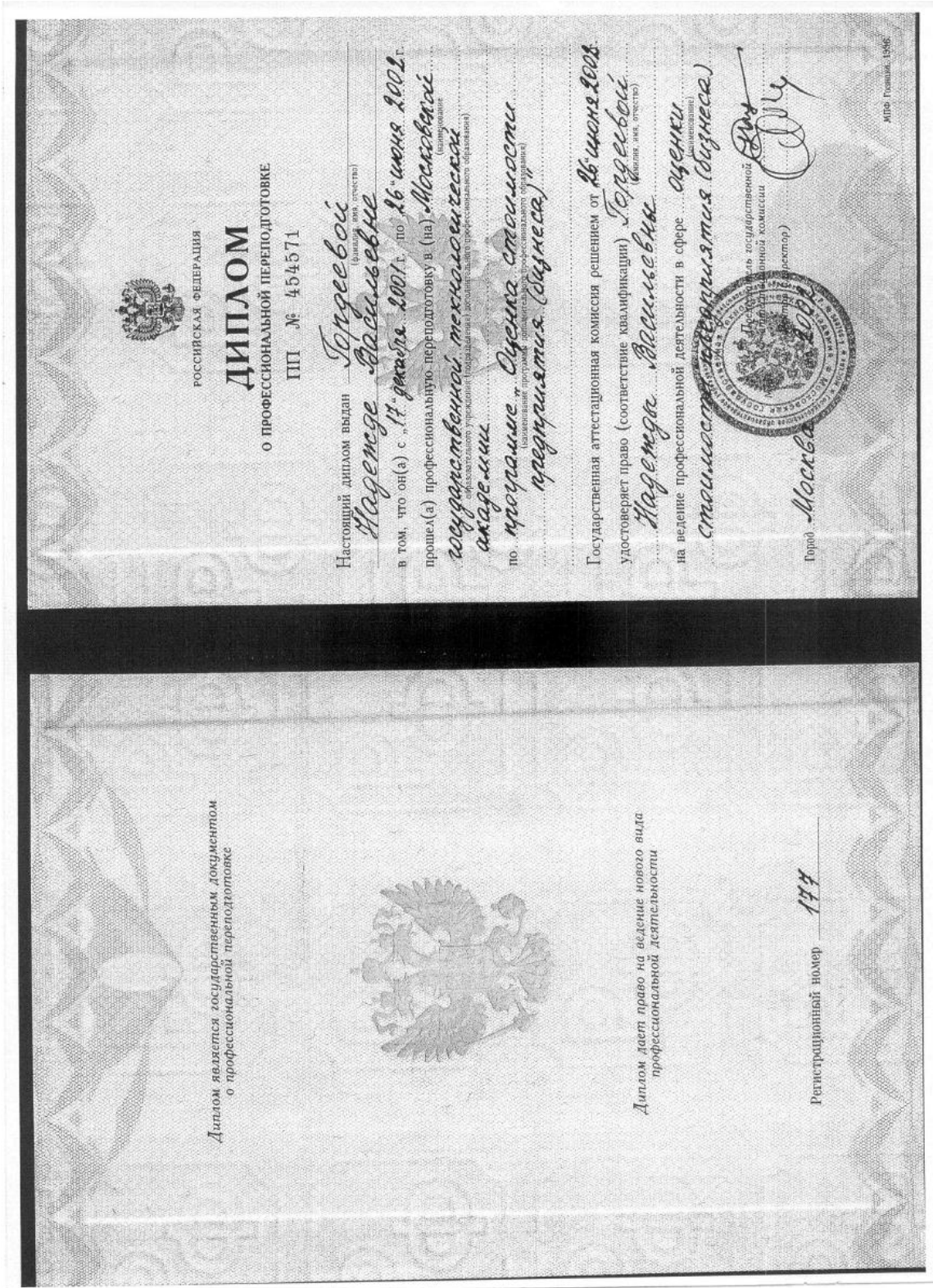


Н. В. Гордеева

02 июня 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 по программам: "Ученская деятельность" (наименование образовательной программы, наименование образовательной организации)

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 комплексной группы	38	Отлично

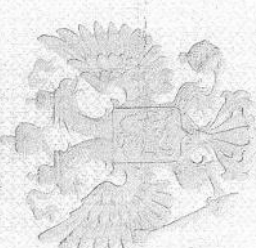
Прошел(а) стажировку КСМ (наименование предприятия)

выполнил(а) КСМ (наименование темы)




Город Москва 2023 г.

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.
 повышил(а) свою квалификацию в (на) выполнении работ по монтажу, ремонту и обслуживанию электрооборудования и аппаратуры радиоэлектронной, электротехнической и электромеханической связи (в том числе) в составе бригады по монтажу, ремонту и обслуживанию электрооборудования в составе бригады
 по программе "Безопасная профессиональная деятельность"
 (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 108 часов
 (количество часов)

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

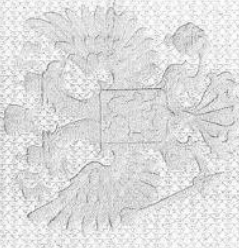
Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Безопасные занятия</u>	<u>72</u>	
<u>Выполнение по выводу</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговый комплексный экзамен</u>	<u>4</u>	<u>Отлично</u>

Прошел(а) _____
 (наименование предприятия, учреждения)

Выполнил(а) _____
 (наименование темы)

Город Владимир, год 2005
 Секретарь _____

 директор (инструктор)



Свидетельство является государственным документом
 о повышении квалификации

Регистрационный номер 2436

МФР Госпол. 4946





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

№ 4991R776/600019/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 4991R776/600019/22 (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.

- СТРАХОВАТЕЛЬ:** Гордеева Надежда Васильевна
Россия, РТ, г. Казань, Ул. Фучика, 86, кв.3
ИНН: 165910803024
- СТРАХОВЩИК:** Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б»,
ИНН: 7713059834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
- ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:** С 00:00 часов «22» июня 2022 г. по 24:00 часов «21» июня 2023 г. (Период страхования).
- СТРАХОВАЯ СУММА:** 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
- 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.
- ФРАНШИЗА:** Не установлена.
- ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
- СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный наступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) 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 заявлениями 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 в том же размере и с целью ополчить требования (иски, претензии) в возмещении вреда или снизить размер возмещения.

- ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:** Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
- ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:** Территория страхования: Российская Федерация.



Заместитель директора по управлению блоком корпоративных продаж Казанского филиала

Броханова Роза Федоровна

Ф.И.О.

Доверенность №412121N от 18.04.2021 г.

пуля, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б тел./факс: (495) 934 9999



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»

Начальник отдела по работе с финансовыми институтами
Казанского филиала

_____ должность

Давлиев Дилос Габделгазизович
Ф.И.О.

Доверенность №0187/21N от 01.01.2021 г.

8.2. Объявления СМИ

Участок 20 сот. (промназначения)

22 000 000 Р
1 100 000 Р за сотку

8 905 376-70-54

Написать сообщение
Открыть чат

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Тор уместен? Когда можно посмотреть?

RealInvest
Агентство
На Авито с мая 2012
Результаты проверки

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Менеджер

Об участке
Площадь: 20 сот.

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

Описание

Об участке
Площадь: 20 сот.

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

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 "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.

№ 3064740002 24 мая в 14:23 233 просмотра (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Другие объявления компании

<p>Участок 1,18 га (промназначения) 100 000 000 Р Республика Татарстан, Казань, Кировский район, р-н Кировский 12 мая 14:12</p>	<p>Участок 12 сот. (промназначения) 12 500 000 Р Республика Татарстан, Казань, ул. Липатова, р-н Советский 11 мая 16:26</p>	<p>Участок 6 сот. (промназначения) 7 900 000 Р Республика Татарстан, Казань, ул. Липатова, р-н Советский 22 мая 11:31</p>
---	---	---

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

Участок 2,11 га
ИЖС
225 000 000 Р

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Участок 25,5 сот. (промназначения)

34 900 000 Р
1 368 627 Р за сотку
или предложить свою цену

8 958 747-49-76

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Выплаты по ОСАГО за 1 день

Об участке
Площадь: 25,5 сот

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Кировский район
Горьковское шоссе

Описание

Об участке
Площадь: 25,5 сот

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Кировский район
Горьковское шоссе

Описание
Продам земельный участок, на Горьковском шоссе д.28. Пром. назначение. электричество на участке 150кв, газ. 16.50.290101.429

№ 2546033265 · 6 мая в 13:00 · 1299 просмотров (+0 сегодня) · Показать

Похожие объявления

Участок 15,5 сот. (промназначения)	Участок 80 сот. (промназначения)	Участок 17 сот. (промназначения)
17 000 000 Р	42 000 000 Р	25 500 000 Р
Республика Татарстан, Казань, Промышленный район, Амальцево	Республика Татарстан, Казань, Промышленный район, жилой комплекс Ласовой Парод, Берёзовая ул., 2962, р-н Промышленный	Республика Татарстан, Казань, Советский район, жилой массив Царькино, р-н Советский
8 мая 09:40	21 мая 13:00	3 мая 00:51

34 900 000 Р
1 368 627 Р за сотку
или предложить свою цену

8 958 747-49-76

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Подписаться на продавца

Получите полис онлайн

Оформить

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Участок 17 сот. (промназначения)

19 900 000 ₽

1 170 500 ₽ за сотку

8 960 039-30-01

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торговаться? Когда можно посмотреть?

Новосел/Ивекс/Строй Агентство На Avito с февраля 2015

Подписаться на продавца

Контактное лицо: АН

Об участке

Площадь: 17 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Молодогвардейская ул., 46 р-н Кировский

Описание

Республика Татарстан, Казань, Молодогвардейская ул., 46 р-н Кировский

Описание

Адрес: Казань, ул. Молодогвардейская, д.46

17 соток

Кадастровый номер: 16.50.280048.389

ПЕРВАЯ ЛИНИЯ

ВЫСОКИЙ АВТОМОБИЛЬНЫЙ ТРАФИК

ОТКРЫТСЯ НОВАЯ РАЗВЯЗКА, соединяющая трассу Москва-Уфа М7 с Кировской дамбой в Казани (часть дороги уже построена), что очень серьезно повысит автомобильный поток

По новым ПЗЗ зона 310 - смешанного размещения производственных, коммунально-складских объектов и общественно-деловой застройки.

Есть возможность увеличить площадь

Можем продать часть

№ 2522931966 - 15 мая в 15:00 - 1108 просмотров (+0 сегодня)

Похожие объявления

Участок 16 сот. (промназначения) | Участок 15,6 сот. (промназначения) | Участок 20 сот. (промназначения)

Хотите работать в IT? Курсы со скидкой до 60%. Поможем с трудоустройством.

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Участок 31,2 сот. (промназначения)

30 000 000 ₽
961 538 ₽ за сотку

8 906 120-61-83

Написать сообщение
Откликнется около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продайте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "Юлиан"
Агентство
На Avito с апреля 2015
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Шамиров Ильяс

Об участке
Площадь: 31,2 сот

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Фермское ш.
р-н Привольский

Описание

Площадь: 31,2 сот

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Фермское ш.
р-н Привольский

Описание
Арт. 42448574
В продаже ликвидная земля 31,16 сотки на 1-й линии!

Объект расположен в Привольском районе, прямо у остановки Средний Кабан, удобное подъездные пути, прекрасный обзор с стороны дороги.
коммуникации: электроэнергия + вода + газ вблизи к участку

Напротив объекта активно возводится новые жилые комплексы, что благоприятно сказывается в развитии инфраструктуры и роста цен на недвижимость в этом микрорайоне.

Освоить землю возможно в различных направлениях. К примеру, отлично подойдет под: Бизнес Центр, Торговый центр, Медицинский центр, Многоквартирный жилой дом, Автоцентр, ОСЗ под выгодный ГАБ и т.п.

Документы на руках, чистая продажа.

Звоните, станьте обладателем лучшего предложения!

№ 2919022541 16 мая в 19:24 (705 просмотров (+2 создателя))

Другие объявления компании

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Участок 12 сот. (промназначения)
12 900 000 Р
1 075 000 Р за сотку

8 903 305-40-44
Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? | Уже уместно?
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 2,11 га (9600)
225 000 000 Р

Об участке
Площадь: 12 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Липатова
р-н Советский

Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Липатова
р-н Советский

Описание
Продажа. Земельный участок коммерческого назначения, общая площадь 1200 кв.м (12 соток). Проездная автодорога, удобный заезд с трассы для грузового транспорта. Прилегает к торговым объектам: магазинам сетей "Светофор" и "Находка".
Возможно использование под любые виды коммерции: автомойка, торговля, склад и другие.
Все коммуникации на участке (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение).
Собственность.
На участке имеются арендаторы. Возможна продажа части участка от 6 соток.
Дополнительная информация по телефону.

№ 2963098394 | 11 мая в 19:25 | 423 просмотра (13 за сегодня) | Показать

Другие объявления компании

 Участок 6 сот. (промназначения) 7 500 000 Р	 Участок 29 сот. (промназначения) 22 000 000 Р	 Участок 1,18 га (промназначения) 100 000 000 Р
--	--	---

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

Участок 2,11 га (9600)
225 000 000 Р

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Участок 9 сот. (промназначения)

10 000 000 ₽
1 111 111 ₽ за сотку

8 958 723-14-09

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство
Завершено 44 объявления

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Альбина Ринатовна

Об участке
Площадь: 9 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Привольский район, жилой массив Салмины, Центральная ул.
п.н. Привольский

ВАКНО

- Рядом с городом!
- Газ подведен!
- Электричество протянуто!
- Молодой, современный поселок!
- Асфальтированная дорога!
- Вокруг жилые дома!
- Залита отмостка под забор!
- Интересной формы участок!

Залит фундамент - пол дела сделано - Покупай и Строй!!!

ОТЛИЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ 🤝🤝 сами убедитесь - приезжайте и смотрите!

ТОРОПИТЕСЬ чтобы не упустить возможность купить хороший участок, по выгодной цене!

- Участок без обременений!
- Организуем осмотр в удобное для Вас время!
- Возможно приобретение в кредит!
- Юридически безопасная сделка!
- Удобная форма оплаты!
- ОБМЕН ТОЛЬКО НА ДЕНЬГИ 🤝
- Сопровождаем на всем периоде сделки!

Остались вопросы 🤝

Пишите и звоните 🤝

Ставьте ❤️ чтобы не потерять нас!

№ 3114487312, 22 мая в 19:45, 581 просмотр (+4 сокрыто) [Почаковать](#)

Похожие объявления

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Участок 17 сот. (промназначения)

25 500 000 ₽
1 500 000 ₽ за сотку

8 919 640-35-28

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё варианты? Топ уместно? Когда можно посмотреть?

Об участке

Площадь: 17 сот.

Расположение

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

Об участке

Площадь: 17 сот.

Расположение

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

Описание

Продается земельный участок коммерческого назначения на пр. Победы, - 1 линия.

- удобные подъездные пути с пр. Победы, Ак. Арбузова, ул. Ново-Азинской;
- площадь 17 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 полинику, магазин, лабораторию, салон красоты и др.

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

№ 2603677272 - 3 млн в 89 51 - 896 процентов (+1 годовой)

Похожие объявления

Участок 15,5 сот. (промназначения) 17 000 000 ₽	Участок 8,3 сот. (промназначения) 17 997 000 ₽	Участок 83 сот. (промназначения) 249 000 000 ₽
--	---	---

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Участок 4,9 сот. (ИЖС)

1 500 000 ₽
306 122 ₽ за соту или предложите свою цену

8 958 746-04-72

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Пользователь Частное лицо

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Получите полис онлайн

Оформить

Об участке
Площадь: 4,9 сот

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, город Паншево, ул. Карла Маркса, 146Б

Описание
Продается участок ИЖС, около Камы. Участок ровный, вода, газ проведены.

Участок 4,9 сот. (ИЖС)

1 500 000 ₽
306 122 ₽ за соту или предложите свою цену

8 958 746-04-72

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продать? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Пользователь Частное лицо

Подписаться на продавца

Похожие объявления

Участок 10 сот. (ИЖС)	Участок 10 сот. (ИЖС)	Участок 7,8 сот. (ИЖС)
1 190 000 ₽	1 700 000 ₽	1 200 000 ₽
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, город Паншево, ул. Талстога 29 мая 05-40	Республика Татарстан, город Лаишево, улица Багланова 10 мая 17-40	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, город Лаишево, Киргичинно-Завозово ул 23 мая 07-07

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Участок 10 сот. (ИЖС)
2 500 000 ₽
250 000 ₽ за соту
или предложите свою цену

8 958 722-34-57

Написать сообщение
Отправит за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуй!

Ещё варианты? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Данис
Частное лицо
На Авито с октября 2021
Завершено 35 объявлений
Документы проверены
Экологический вклад -24 кг CO₂

3 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 10 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование город Лаишево, город Лаишево, Юбилейная ул. [Показать карту](#)

Описание
Продам участок, собственник, все документы готовы.
Кадастровый номер: 16 24 170149 115

Об участке
Площадь: 10 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование город Лаишево, город Лаишево, Юбилейная ул. [Показать карту](#)

Описание
Продам участок, собственник, все документы готовы.
Кадастровый номер: 16 24 170149 115
Справа от участка лес, сзади Кама. На той же улице мечеть и парк, рядом школа и садик.

№ 2715396742 вчера в 22:53 553 просмотра (+4 сегодня) [Покалывать](#)

Пожимые объявления

 Участок 12 сот. (ИЖС) 2 500 000 ₽ Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, город Лаишево, ул. Пыльбин, 10 16 мая 12:20	 Участок 12 сот. (ИЖС) 3 100 000 ₽ Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, город Лаишево 16 мая 17:22	 Участок 12 сот. (ИЖС) 3 100 000 ₽ Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, город Лаишево, Западный пр-д 25 мая 13:35
--	---	--

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Участок 12 сот. (ИЖС)

3 100 000 ₽
259 333 ₽ за соту или предложите свою цену

8 958 722-21-57

Налписать сообщение

Спросите у продавца

Здравстуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь Агентство Документы проверены

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 12 сот

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Город Лаишево, город Лаишево, Зеленый пер. [Показать карту](#)

Описание

Об участке

Площадь: 12 сот

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Город Лаишево, город Лаишево, Зеленый пер. [Показать карту](#)

Описание

Продам отличный участок в центре города Лаишево. Участок правильной формы 30x40, выровнен, готов к строительству. Все коммуникации на участке: свет, вода, газ. Сделана геология, сухой, не топтит. Очень живописное место с видом на камское море. Хороши соседи.

№ 244022064 - 25 мая в 16:35 - 1113 просмотров (+8 скриншот)

Показать

Похожие объявления

Участок 10 сот. (ИЖС) 1 990 000 ₽ Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, город Лаишево, ул. Таволжки 20 мая 05:40	Участок 12 сот. (ИЖС) 2 650 000 ₽ Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, город Лаишево, ул. Пыльцы 10 10 мая 12:29	Участок 10 сот. (ИЖС) 1 000 000 ₽ Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, город Лаишево 22 мая 07:24

Хотите работать в IT?
Курсы со скидкой до 60%. Помогаем с трудоустройством.

Хотите

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Участок 12,5 сот. (ИЖС)
3 400 000 ₽
272 000 ₽ за сотку

8 958 745-78-12
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Самоег плюс на Сибириком
Агентство
На Авто с октября 2015
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Руководитель отдела продаж

Об участке
Площадь: 12,5 сот. Расстояние до центра города: 20 км

Расположение
Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Луговая ул. Показать карту >

Описание

Расположение
Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Луговая ул. Показать карту >

Описание
Выгодное предложение - участок 12 соток ИЖС в 10 км от города!
В д. Куюки Пестречинского района выставлен в продажу ровный прямоугольный земельный участок ИЖС 12 соток. Проведено водоснабжение и электричество
удобное расположение, 15 минут езды до ПгП Победы, рядом ЖК Светлый, Салмачи, Вишневка. В поселке есть все для комфортного проживания - ходит городская автобус номер 90 до ТЦ кольцо, имеются хорошие магазины - частные, пятерочка. Строится дорога на Богородское. В 2024 году будет выезд на Вознесенский тракт. Дорога до участка из щебня, хороший выезд в любое время года.
Участок свободный от построек, есть забор - фронтальной со стороны соседа, по периметру установлены столбы. Электричество и вода централизованные на участке, газ на границе. Окружающие участки застроены добротными домами
Экологически чистое, красивое место, идеально подходит для строительства собственного дома. В шаговой доступности имеются водоемы как для купания, так и для рыбалки.
Если захотите всего за 3 месяца построить жилой дом - мы порекомендуем опытных застройщиков с надежной репутацией и готовыми качественными проектами.
Звоните сейчас! Покажем в удобное для Вас время
Пот №415086

№: 297932736 - 20 мая в 14:14 - 195 просмотров (11 отклик) Показать

Похожие объявления

Проектирование Проектирование

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Участок 12,5 сот. (ИЖС)

3 499 000 ₽
279 920 ₽ за соту
или предложите свою цену

8 986 889-56-01

Написать сообщение
Отправит за несколько часов

Спросите у продавца

Здравстуйте!

Ещё раз спросить? Тип участка? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 12,5 сот Расстояние до центра города: 20 км

Расположение

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

Об участке

Площадь: 12,5 сот Расстояние до центра города: 20 км

Расположение

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

Описание

Продаю земельный участок 12,5сот в Пестречинском районе, в деревне Куюки, по ул. Лесная. Централизованное водоснабжение, электричество на участке, газ по улице/газ проходит в 1метре перед участком/Собственница 280тр за сотку на пару месяцев до начала сезона стрителства. СРОЧНО

№ 2163021796 · 13 мая в 06:38 · 832 просмотра (11 секунд) · Показать

Похожие объявления

<p>Участок 12,5 сот. (ИЖС) 3 620 000 ₽ Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Лесная ул. 13 мая 06:45</p>	<p>Участок 5 сот. (ИЖС) 2 900 000 ₽ Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки 21 мая 19:35</p>	<p>Участок 7,8 сот. (ИЖС) 3 500 000 ₽ Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Дачная ул. 16 мая 21:57</p>
---	--	--

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Участок 7,7 сот. (ИЖС)
1 999 000 ₽
259 610 ₽ за сотку

8 958 747-23-57

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продает? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Любимый Дом
Агентство
Результат проверен

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алия

Об участке
Площадь: 7,7 сот
Расстояние до центра города: 20 км

Расположение
Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, д. Куюки, Небесная ул.

Описание

Дома строятся по всем нормам с соблюдением всех стандартов, в качественной отделке. При строительстве используются только современные и качественные материалы.

Выбирая вариант строить дом своей мечты, Вы получаете возможность выбирать планировки, размеры комнат, цвет кирпича и др.

Заказывая дом у нас, Вы в кратчайшие сроки и по самым низким ипотечным ставкам, получаете дом Вашей мечты.

Так же, есть возможность заказать дом с ремонтом. К дому будут подведены все коммуникации (газ, свет, вода)

Удобные подъездные пути. Дороги чистят.
Рядом магазины: Магнит, Пятёрочка, Верный, Находка и др.
Школы и детские сады в 10 минутах езды.
В поселке есть Мечеть, Храм
Есть поликлиника
Автобусная остановка недалеко от дома.

Куюки - развивающийся поселок недалеко от города, где можно найти все, для комфортной жизни.

Любая форма оплаты (наличный расчет, ипотека).
Проходит по сельхозипотеке, по программе господдержки, а так же с использованием материнского капитала в качестве первоначального взноса.

Мы являемся партнером ведущих банков России и Татарстана, более 35 партнеров. Подберем дом по вашему вкусу и сопроводим всю сделку БЕСПЛАТНО!

Звоните, пока актуально предложение и действие текущих ипотечных ставок!
Покажем в удобное для вас время!

Номер объекта: #2:537525:17990

№ 3053897140 · 16 мая в 17:05 · 254 просмотра (+3 за сегодня)

Показать

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Татарстан · Неполная стоимость · Земельные участки · Купить · Поселеный (ИЖС)

Участок 5 сот. (ИЖС)

2 900 000 ₽
580 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 745-18-43
Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуй!

Еще продать? Тип участка? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Документы проверены
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 5 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, жилой массив Салмачи
Дубравная ⚡ от 31 мин. [Показать карту](#)

2 900 000 ₽
580 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 745-18-43
Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуй!

Еще продать? Тип участка? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Документы проверены
Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 5 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, жилой массив Салмачи
Дубравная ⚡ от 31 мин. [Показать карту](#)

Описание
Продается земельный участок ИЖС в поселке Салмачи, площадью 5 соток на второй линии. Участок прямоугольной формы 19*21 м, проезд с ул. Центральной 50*4 м.
Участок расположен в самом центре поселка, в пешей доступности (100-150 м) расположены магазины, аптека, парикмахерская, остановка общественного транспорта (90 маршрут автобуса) в 400 м. Школа в 800 метрах. Получены тех условия на газ, подведен свет к участку. 16.50.350201.4137

№ 2395387784 · 7 мая в 18:27 · 4308 просмотров (+0 сегодня) [Показать](#)

Похожие объявления

Просмотрено

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Участок 6 сот. (ИЖС)

3 100 000 ₽
516 667 ₽ за сотку

8 960 089-89-36

Написать сообщение
Отправлено около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продано? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

«Фикс! Групп»
Агентство
На Авто с ноября 2015
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Александр

Об участке
Площадь: 6 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Веселая ул.
Дубравная 2 от 31 мин

Показать карту

Описание

Описание

526476 Продается Земельный участок в черте Казани в живописном месте п. Салманы.

Разрешенное использование – для индивидуального жилищного строительства

Участок прямоугольной формы 6 соток земли!

Салманы и находится в экологически чистом месте, вдалеке от промзон и предприятий, в окружении леса и зрелых садов, непосредственной близости от озера и искусственного пруда – мест прогулок и отдыха для жителей поселка.

Участок расположен в начале поселка, в легкой доступности (100-150 м) расположены магазины, аптека, парикмахерская, остановка общественного транспорта (90 маршрут автобуса) в 400 м. Школа в 800 метрах.

Рядом ТЦ «Олимп» «Проспект», парк «Дубрава», Соловьяная роща, сеть гипермаркетов «Лента».

Уважаемый Покупатель , с этого участка от нашей компании Вы получаете :

1. Профессиональное юридическое сопровождение сделки !
2. Подготовка полного пакета документов с обеих сторон – Экономите свое время !
3. Профессиональную помощь в оформлении ипотеки со сниженной ставкой от банков –партнеров, одобрение 95% заявок, без первоначального взноса
4. Профессиональную помощь в оформлении ипотеки иностранными гражданами !
5. На данный объект предоставляется максимальная скидка для покупателей по ипотеке Сбербанк 0,7 %
6. Мы являемся официальными партнерами более 20 банков –49% экономии на услугах банков и страховых компаний !!!
7. Показ объекта в любой день

На: 2796583938 18 мая в 21:14 1833 просмотра (+3 созданы)

Похвалиться

Другие объявления компании

3 100 000 ₽
516 667 ₽ за сотку

8 960 089-89-36

Написать сообщение
Отправлено около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продано? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

«Фикс! Групп»
Агентство
На Авто с ноября 2015
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Александр

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Участок 10 сот. (ИЖС)

6 000 000 ₽
600 000 ₽ за соту
или предложите свою цену

8 986 889-09-66

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравстуйте!

Ещё продать? Тип услуги? Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 10 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Привольский район, жилой массив Салмачи, ул. Камышлы, 70
р-н Привольский

Описание
продаю участок пикарное высокое красивое сесто с деревьями туликовое место сложойное газ вода городская собственник плюс территория под благоустройство

Участок 10 сот. (ИЖС)

6 000 000 ₽
600 000 ₽ за соту
или предложите свою цену

8 986 889-09-66

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравстуйте!

Ещё продать? Тип услуги? Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо

Подписаться на продавца

№ 3022180596 - 14 мая в 10:28 - 272 просмотра (+10 сканов)

Похожие объявления

- Участок 7 сот. (ИЖС) 5 150 000 ₽
- Участок 5 сот. (ИЖС) 4 120 000 ₽
- Участок 12 сот. (ИЖС) 8 000 000 ₽

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Участок 5 сот. (промназначения)
Казань, промназначения, земельные участки, купить, промназначения

4 200 000 ₽
840 000 ₽ за сотку
Платеж: ипотека
Бесплатная кредитка Год без %
Подробнее

8 843 215-04-50

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Портал 119
Агентство
На Avito с сентября 2012
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Давыдов Андрей

ЭТО МЕСТО ПРИНОСИТ УДАЧУ

Запустить рекламу
Avito

ТИНЬКОФФ СТРАХОВАНИЕ
Получите полис онлайн
Оформить

Об участке
Площадь: 5 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Молодёжный пер., 1
Авиастроительная: 6-10 мин
Северный вокзал: 6 от 31 мин

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Молодёжный пер., 1
Авиастроительная: 6-10 мин
Северный вокзал: 6 от 31 мин

Описание
Арт: 36967202
Продается земельный участок 5 соток в самом сердце Авиастроительного района, у перекрестка улиц Максимова и Лукина
Участок ровный, форма участка – прямоугольная.
К участку подведена городская газовая магистраль, городские электросети, городская канализация.
Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж4.
Основные и вспомогательные виды разрешенного использования:
-магазины товаров первой необходимости
-ремонт бытовой техники, парикмахерские, ателье, химчистка
-кафе, закусочные, баре, рестораны
-бани, сауны
-объекты гостиничного сервиса и тд.
*спейте купить по лучшей цене!
Без обременения. 1 взрослый собственник. Чистая продажа.

№: 2712014717 2 мая в 13:14 - 2657 просмотров (+1 сегодня)

Другие объявления компании

4 200 000 ₽
840 000 ₽ за сотку
Платеж: ипотека
Бесплатная кредитка Год без %
Подробнее

8 843 215-04-50

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Портал 119
Агентство
На Avito с сентября 2012
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Давыдов Андрей

Выплаты по ОСАГО за 1 день

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Свободное назначение, 80 м²
Татарстан респ. Казань, р-н Привольный мкр. Изумрудный город, ул. Алтан, 72. На карте
Дубравная

4 700 000 ₽
58 750 ₽ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС
+7 906 329-41-30

Оглава инвестиционной группы ПИФ «И» в отношении с: определением справедливой рыночной стоимости недвижимости, подлежащей продаже, нахося на сайте (800) 303-32-36. На является индивидуальной инвестиционной рекомендацией. Для информации о состоянии рынка недвижимости в Республике Татарстан.

80 м² Площадь
-1 из 4 Этаж
Свободно Помещение

10 фото

Отчёт о привлекательности объекта

Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи по району
Конкуренты в радиусе 1 км
Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 ₽
Посмотреть пример отчёта

Продается 3-х комнатное помещение площадь: 80 кв м на -1 этаже по адресу Алтан, дом 72., можно перевести в жилую 3-х комнатную квартиру.
В отличном состоянии.
В помещении:
Газовая колонка, индивидуальное отопление и горячая вода 2-х контурный котел.
Интернет
Электричество
Накладные потолки.
Кухня
Проведено водоснабжение.
Немецкие качественные обои, современные светильники.
Доступ 24 часа
Двери с магнитными замками
Полы линолеум
Приточно/вытяжная вентиляция сан. узел с душевой
Вблизи объекта имеется бесплатная парковка
Общее количество машиномест 5 шт.
Высота потолка 2,7 м.
Помещение имеет общий вход.
Также помещение подойдет под квартиру, офис, свободное назначение, учебный центр, фотостудию, пункт, выдачи швейная мастерская.

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

4 700 000 ₽
58 750 ₽ за м²
+7 906 329-41-30

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер.
Пожалуйста, скажите, что видели это объявление на ЦИАН.И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АСК Недвижимость
Документы проверены

РИЕЛТОР
Резеда АСК Недвижимость
5.0 · 1

Отчёт о привлекательности помещения и локации

Вернитесь и получите кэшбэк 8 000 р. на туры в Турцию
Низкие цены на туры в Турцию. Путешествуйте вместе с туроператором FUN&SUN.

Сергей Орлов в Казани · 28/09/2023

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Свободное назначение, 130 м²
Татарстан респ., Казань, р-н Привольский мкр., Солнечный ул. Баки Урманче, 6
На карте
• Проспект Победы - 4 мин. на транспорте
В избранное

7 000 000 Р
53 847 Р за м²
+7 917 395-46-79
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении показав временной номер
Помогите, скажите, что вышло это объявление на СИАИ. И оставьте отзыв после звонка
[Написать](#)

Dmitrii Bogdanov
✓ Документы агента проверены
Еще 17 объектов

Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Вернитесь и получите кэшбэк 8 000 р. на туры в Египет
Прямые рейсы в Египет из Казани! Туроператор FUN&SUN Шарль-Эль-Шейх, Аюггада 5*
[Узнать больше](#)

Сергей Орлов в Казани - 28/09!
[Узнать больше](#)

Отчет о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Охват населения
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи по району
Арендные ставки рядом
Точки притяжения
Конкуренты в радиусе 1 км
Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчет за 350 Р](#) [Посмотреть пример отчета](#)

Продано помещение свободного назначения в черновой отделке, в оживленном пешеходном месте по ул. Б.Урманче д.6, можно использовать под любой магазин.
- Первая линия вдоль дороги БКК (Большое Казанское Кольцо)
- Помещение находится на уровне подземной парковки
- Прямой въезд с БКК
- Удобная планировка
- Своя входная группа
- Витринные окна
- Все коммуникации в помещении
- Высота потолка 3,10 / 5 метров

Напишите автору
[Свяжитесь со мной](#) [Кадастровый номер](#) [Хочу посмотреть](#)

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

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Недвижимость в Казани · Коммерческая · Продажа помещений свободного назначения в Казани · Приволжский · Горки-1 · метро Проспект Победы · улица Гарифьянова

24 мая, 16:02 · 150 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 819,6 м²

в офисном здании «на ул. Гарифьянова, 28А»
Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский мкр. Горки-1, ул. Гарифьянова, 28А. На карте

● Проспект Победы - 10 мин, пешком

В избранное · Поделиться · Показать фото

40 фото

819,6 м² Площадь · 3 из 4 Этаж · Свободно Помещение

Паспорт. Рекомендатель ПАО «Сбербанк России» 7707000893. ОГРН 502700023186. с. Москва, ул. Вавилова, д. 25 (есть фото). Дата выписки №483 от 11.08.2023 г. «Сбербанк России» - бренд, который гарантирует надежность и качество услуг. Это финансовая услуга «Партнерство. Помощь. Развитие» для бизнеса.

47 300 000 ₪
57 712 ₪ за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС
+7 986 932-08-47

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!
В объявлении показан временный номер.
Пожалуйста, свяжитесь, что вышло это объявление на CIAN.ru и оставьте отзыв после звонка.

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ID 44562053
Документы проверены

ИНВЕТОР
Дарья Дубровина

Отчёт о привлекательности помещения и локация

Сергей Орлов в Казани - 28/09! Повтор программы 2023 от 1800 ₪

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 350 ₪ · Посмотреть пример отчёта

Продается помещение площадью 819,6 кв. м на третьем этаже административного здания. Помещение в настоящее время используется под офис. Очень хорошее состояние, качественная внутренняя отделка.

Центральные коммуникации: водоснабжение, отопление, канализация, электроэнергия 25 кВт.

Отличное месторасположение рядом с парком Калейдоскоп, спортивным комплексом Зилант и Центром гимнастики.

В непосредственной близости остановки общественного транспорта, детские сады, школы, магазины, кафе и большой жилой массив.

Продажа от собственника - юридического лица ПАО "Ростелеком". Цена указана с учетом НДС 20%.

Звоните! С удовольствием ответим на все вопросы.

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

Позвоните

47 300 000 ₪
57 712 ₪ за м²
+7 986 932-08-47

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните!
В объявлении показан временный номер.
Пожалуйста, свяжитесь, что вышло это объявление на CIAN.ru и оставьте отзыв после звонка.

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ID 44562053
Документы проверены

ИНВЕТОР
Дарья Дубровина

Отчёт о привлекательности помещения и локация

Сергей Орлов в Казани - 28/09! Повтор программы 2023 от 1800 ₪
28 сентября, КРП: "Тираниды" Сергей Орлов - повторение программы "Успешная Выть".

Узнать больше

Вернитесь и получите кэшбэк 8 000 ₪.

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Свободное назначение, 94,8 м²
Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный ул. Баки Урманче
Проект Победы 7 мин. на транспорте • Дубравная 8 мин. на транспорте

2 844 000 Р
30 000 Р за м²
+7 987 420-61-31

Агентство недвижимости
ИНВЕТОР
Камиль Валеев

Отчёт о привлекательности объекта

Арт. 42044470
Продается помещение свободного назначения на 1 этаже 25 этажного дома по адресу Баки Урманче 6. Площадь помещения 94,8 кв.м. Высота потолков 2,8 метра. Имеется несколько обособленных выходов. Есть место под вывеску. Мощность электричества 15,0 кВт. Высокий автомобильный трафик и есть большая парковка у въезда. Удачное расположение рядом с транспортной развязкой, которая выходит на Проспект Победы.

- Поможем выгодно и за короткие сроки продать вашу недвижимость
- Имеется различные варианты по площади и форме оплаты от беспроцентной рассрочки до выгодной ипотеки.
- Одобрим ипотеку даже если вы официально не трудоустроены
- Работаем по программе "Господдержка" семейная ипотека
- Покупка недвижимости за счёт средств материнского капитала (можно использовать в качестве первоначального взноса) Услуги нашей компании:

- 1.Профессиональное юридическое сопровождение сделки!
2. Подготовка полного пакета документов с обеих сторон -экономьте свое время!
- 3.Оформление ипотеки со сниженной ставкой от банков-партнеров ,материнский капитал ,ипотека.
- 4.Мы являемся официальными партнерами более 20 банков.
- 5.Показ квартиры в любой удобный для Вас день.

Улицы рядом: Оренбургский тракт , Фермерское шоссе , Академика Парина ,Баки Урманче,Гареева

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The image shows a screenshot of a real estate listing on the Avito.ru website. The listing is for a "Свободное назначение, 155 м²" (Free assignment, 155 m²) property located in the "Солнечный город" (Sunny City) residential complex in Kazan. The property is situated in a 3-story brick house on the 10th floor. The listing includes a price of 4,476,375 rubles, a contact number +7 987 420-61-31, and a photo of the building. The listing also features a description of the property's location, advantages, and contact information for the real estate agent, Kamilla Valeeva.

Свободное назначение, 155 м²
в ЖК «Солнечный город», Дом 10, сдан в 3 кв. 2016
Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, мкр. Солнечный ул. Баки Урманче На карте

● Проспект Победы - 6 мин. на транспорте ● Дубравная - 7 мин. на транспорте

4 476 375 ₽
28 850 ₽ за м²
Следить за изменениями цены
+7 987 420-61-31
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении указан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на АВИТО и оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
OK
Документы проверены

ИНТЕЛЛОГ
Камиль Валеев

Отчет о привлекательности помещения и локации

Тентовые каркасные ангары для спорта, склады для бизнеса
Тентовые ангары, изготoвим проект под ключ. Тентовые сооружения. Цены 2022 года.

Отзыв о сайте

Фотографии (4) Описание На карте Похожие объявления

Арт. 41993093
Продано широкое помещение свободного назначения , в ЖК "Солнечный город" !

Общая площадь: 155,7

Помещение расположено на цокольном этаже 10 этажного кирпичного дома.

Преимущества:

- Экологичный район
- 10 минут до центра
- Школа на 1 501 место, 5 детских садов на 1 140 мест
- Парк, площадью 45 000 кв. м
- Дворы без машин
- Детские эко-площадки, спортивные и прогулочные локации, велодорожки
- Уличные тренажеры для занятий спортом под открытым небом

4 476 375 ₽
28 850 ₽ за м²
+7 987 420-61-31
SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении указан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на АВИТО и оставьте отзыв после звонка

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
OK
Документы проверены

ИНТЕЛЛОГ
Камиль Валеев

Отчет о привлекательности помещения и локации

Тентовые каркасные ангары для спорта, склады для бизнеса
Тентовые ангары, изготoвим проект под ключ. Тентовые сооружения. Цены 2022 года.

Узнать Больше

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Недвижимость в Казани • Коммерческая • Продажа помещений свободного назначения в Казани • Приволжский • Солнечный ул. Банки Урманче

25 мая, 18:02 • 54 просмотра, 1 за сегодня

Свободное назначение, 73,9 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский мкр. Солнечный ул. Банки Урманче, 9

На карте

В избранное

Показывать

10 фото

73,9 м² Площадь

-1 из 7 Этаж

Свободно Помещение

2 450 000 Р

33 153 Р за м²

Следить за изменением цены

+7 960 033-64-63

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении показ в определенный номер

Помогите, скажите, что вышло из объявления на ШАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Ключ

Документы проверены

РИЕЛТОР Денис Исламгулов

Отчет о привлекательности помещения и локации

Тентпак.ру Реклама

Тентовые ангары и склады под ключ, мин. заказ от 200 кв

Тентовые ангары, изготовим проект под ключ. Тентовые сооружения. Цены 2022 года.

Узнать больше

Что входит в PDF-отчет

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчет за 350 Р

Посмотреть пример отчета

Арт. 40970433

Представляем вам редкую возможность приобрести уникальное помещение площадью 73,9 м² с потенциалом расширения до 100 м²! Это прекрасное решение для тех, кто ищет многофункциональное пространство с отдельным входом и потолками высотой от 2,7 до 3,5 метров.

Просторное помещение можно использовать по вашему усмотрению: как склад, производственное помещение, магазин, офис, коворкинг или бизнес-инкубатор. Кроме того, существует возможность преобразования в жилое помещение со статусом апартаменты или использования в качестве творческого пространства, такого как арт-студия, киностудия или мастерская.

Расположенное в зоне большого трафика пешеходов, данное помещение находится рядом с одной из лучших гимназий Казани, что делает его привлекательным для бизнеса. Вы не захотите упустить этот шанс вести свой бизнес в проходном месте!

Позвоните нам сегодня, чтобы уточнить дополнительную информацию и записаться на просмотр! Это редкая возможность приобрести такое универсальное помещение, не упустите ее!

проспект победы оренбургский тракт дубравная хусина мавлютова рихарда зорге

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

2 450 000 Р

33 153 Р за м²

+7 960 033-64-63

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Закажите в объявлении показ в определенный номер

Помогите, скажите, что вышло из объявления на ШАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Ключ

Документы проверены

РИЕЛТОР Денис Исламгулов

Отчет о привлекательности помещения и локации

Тентпак.ру Реклама

Тентовые ангары и склады под ключ, мин. заказ от 200 кв

Тентовые ангары, изготовим проект под ключ. Тентовые сооружения. Цены 2022 года.

Узнать больше

ВЕРНИТЕСЬ И ПОЛУЧИТЕ КЭШБЭК 8 000 Р. НА ТУРЫ

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Продам торговое помещение, 260,7 м² 14 500 000 Р
55 619 Р за м²

8 961 553-09-11

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продайте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Этажи Казань
Компания
На Avito с июня 2013
Рейтинг проверен

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Лейсан Сагитова

О помещении

Вход с улицы Отделка: чистовая
Общая площадь: 260,7 м² Тип сделки: продажа
Этаж: цокольный

Расположение

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Беломорская ул., 6
▲ Авиастроительная, д. 11-15 (центр)
▲ Северный вокзал, Я от 31 мин

Показать карту

Описание

Продается отличный вариант: коммерческое помещение, 260 м², в хорошем, проходном месте! Одно большое помещение, два индивидуальных санузла. Дни выхода. Отопление централизованное.

Располагается на первой линии находится на цокольном этаже. Большой пешеходный и автомобильный трафик, счетчики тепла, электричества, воды, которые позволят регулировать и контролировать количество потребляемых услуг; возможность установки вывески на фасаде; автобусная остановка перед входом; свободная парковка, удобные подъездные пути.

Инфраструктурная привлекательность.

Расположение объекта дает ему ряд выгодных преимуществ. Объект находится на первой линии и хорошо просматривается при движении на автомобиле или пешком во всех направлениях.

Планировка помещения, позволяет использовать площадь под различные назначения.

Отличный вариант для инвестиции, которая будет стабильно приносить доход, финансовая гарантия! Юридически чистая сделка! Звоните , показы в любое удобное для вас время! Номер в базе: 8951244 , Район: Авиастроительный

О здании

Тип здания: жилой дом Парковка: на улице

№ 2900085285 введена в 18-16 546 просмотров (41 сделка) Показать

Другие объявления компании

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Торговое помещение, 328 м²

21 000 000 Р

64 024 Р за м²
или предложите свою цену

8 965 458-69-61

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продано? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

ООО «Малит»
Компания
На Авито с января 2021
Завершено 32 объявления
Результаты проверены

14 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное имя: Наталья

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: офисная
Отдельный вход: есть	Отопление: центральное
Общая площадь: 328 м²	Тип сделки: продажа
Этаж: 1	Арендаторы: помещение сдано

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Деметьева, 7А

Авиастроительная (15–20 мин)

Северный вокзал (1 от 31 мин)

Показать карту

Описание

Федеральная торговая сеть «Малит» предлагает в продаже торговое помещение, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Деметьева, дом 7А

- нежилое помещение, площадь: 328 кв. м., к. н. 16:50.220534.752 (собственность) этаж: 1

Объект в хорошем состоянии, ранее располагался магазин «Малит», имеет отдельный вход с улицы и зону разгрузки.

Имеется все коммуникации: свет, вода, отопление центральные. На текущий момент сдано в аренду.

Объект расположен в районе многоквартирной застройки, в шаговой доступности школы, лицей, объекты социального назначения, магазины товаров повседневного спроса.

Рядом две остановки общественного транспорта по ул. Максимова и по ул. Деметьева. Метро - 1 км. Перед зданием имеется парковка.

Коммуникация:
Звонки с 9:00 до 18:00 по будням.
E-mail: с 9:00 до 18:00 по будням.

Время Московское

Принимать коммерческих предложений производится в срок до 31.05.2023 включительно. Цена указана с НДС.

Определение победителя осуществляется по критерию максимального ценового предложения в течение 3 рабочих дней с даты последнего дня приема предложений.

Предложения необходимо направлять единообразно на указанный в объявлении корпоративный электронный почтовый адрес. В предложении обязательно должна быть указана следующая информация:

- сведения о претенденте (ФИО, паспортные данные физического лица/ наименование и реквизиты юридического лица).

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The image shows two screenshots of the Avito website. The top screenshot displays a real estate listing for a building. The listing includes the following details:

- Price:** 21 000 000 Р (64 024 Р за м²)
- Contact:** 8 965 458-69-61
- Address:** №2425444387, сегодня в 09:05, 5048 проспекта (+2 сегодня)
- Features:** Удаленность от дорог, вторая линия и дальше; Парковка на улице, бесплатная; Подходит для грузового транспорта.
- Category:** О здании
- Status:** Готова к эксплуатации; Тип здания: жилой дом.
- Actions:** Написать сообщение, Спросите у продавца.

The bottom screenshot displays another real estate listing for a free-purpose building:

- Price:** 5 500 000 Р (35 370 Р за м²)
- Contact:** 8 919 690-86-03
- Address:** Казань, Итого рынка комм., ФИПС, Соц. положение РТ., Выходяще - Почта., 8 РТ, утеррали ре., Опубликован док., Мониторинг росси., Мониторинг цен и..., Калькулятор довод., ЭкономияРТ
- Category:** Свободного назначения, 155.5 м²
- Status:** Агентство Недвижимости Казань; Компания; На Авито с августа 2019; Завершено 319 объявлений.
- Actions:** Написать сообщение, Спросите у продавца.

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

О помещении
Вход: со двора
Этаж: 1
Специальный вход: есть
Специфика: частотная
Общая площадь: 155,5 м²
Тип сделки: продажа

Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Чепюшина, 66
Авиастроительная: 21–30 мин
Северный вокзал: 31 мин

Описание
Продается коммерческое помещение свободного назначения в Авиастроительном районе по адресу: ул Чепюшина, д 66
Площадь: 155,5 м
Этаж: - 1
Без обременений
Вся цена в договоре
Свободная продажа
Первый этаж, своя входная группа и возможность установки вывески
К зданию можно подъехать по улицам: Беломорская, Тацеевская, Максимова, Академика Павлова, Демонтьева, Чепюшина, Копылова, Декабристов
Купить:
+ в ипотеку
+ за наличный расчет

5 500 000 Р
35 370 Р за м²

8 919 690-86-03

Написать сообщение
Откликнитесь за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Агентство Недвижимости Казани
Компания
На Авито с августа 2019
Завершено 319 объявлений
Результаты проверены

15 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Альфия Рахимова

О здании
Готовность: в эксплуатации
Площадь: на улице
Тип здания: другой

№: 3022533043 7 мав в 17.17, 434 просмотра (+1 сейчас) Показать

Похожие объявления

- Офис, 112 м², Казанский район, Казань, ул. Масгуты, 5 400 000 Р
- Продается помещение свободного назначения, 60 000 Р за м², Республика Татарстан, Казань, ул. Аметьевская
- Свободного назначения, 135 м², 5 999 000 Р, Республика Татарстан, Казань, улица Пушкина, 45К

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Казань Продажа Помещение свободного назначения

Склад, производство в подвале, Соцгород, 126 м²

2 900 000 ₽
23 016 ₽ за м²

8 917 280-12-21

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё проекты? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

АН «Ваш надежный риелтор»
Компания

Результаты проверки

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Наталья Хамзиевич

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

О помещении

Вход: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 126 м²
Этаж: подвальный

Статус: без отделки
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

2 900 000 ₽
23 016 ₽ за м²

8 917 280-12-21

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё проекты? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

АН «Ваш надежный риелтор»
Компания

Результаты проверки

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Наталья Хамзиевич

№ 2220497389 15 мая в 16:33 2914 просмотров (+2 гаджет)

Почаковать

Похожие объявления

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Казань Продажа Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 131 м²

14 650 000 Р
111 832 Р за м²

8 987 003-61-75

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Завершено 30 объявлений
Экологичный вклад - 5 кг CO₂

Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Отделка: без отделки

14 650 000 Р
111 832 Р за м²

8 987 003-61-75

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Завершено 30 объявлений
Экологичный вклад - 5 кг CO₂

Подписаться на продавца

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Привольский район, микрорайон Горы-3, Дубравная ул., 42

- Дубравная 42 - 21-30 мин.
- Проспект Победы 42 - 21-30 мин.
- Горы 42 - от 31 мин.

Показать карту

Описание

На продажу помещение свободного назначения в новом ЖК "Эксперта Дубрава" - напротив кольцевой развязки на Дубравной. ДОМ СДАН.

- 1 линия
- Отдельный вход
- Высокий автомобильный трафик
- Электричество, водоснабжение, отопление
- Доступ 24 ч
- Есть возможность размещения вывески
- Паркинг свободный - нет шлагбаума
- Рядом остановка общественного транспорта и МЕТРО Дубравная
- До центра 15 минут на АВТО

Помещение подходит под разный вид деятельности. К примеру: медицинский центр, стоматология, вет. лечебница, фитнес, развивающие центры, студии, учебные центры, салоны красоты, аренда, прокат, пункты выдачи и многое другое

Звоните, показ в любое удобное время для Вас

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом

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

№: 2592224128 - 18 мая в 11:22 - 334 просмотра (+2 скрина)

Покалываться

Похожие объявления

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The image shows a screenshot of an Avito real estate listing for an office space. The listing is titled "Продаем Офис 185 кв с НДС., Габишева" and is priced at 25,000,000 Russian Rubles (RUB). The listing includes a main photograph of the office interior, a grid of smaller images, and a detailed description. The description highlights features such as bright cabinets, a modern renovation, air conditioning, and a parking lot. The listing also includes contact information for the seller, V-Invest, and a call to action to write a message.

Продаем Офис 185 кв с НДС., Габишева 25 000 000 Р
134 553 Р за м²

8 917 920-35-97

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

V-Invest
Компания
На Avito с февраля 2018
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
V-Invest

О помещении
Вход: с улицы
Общая площадь: 185,8 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3,5 м
Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

Описание
Предлагаем Вам офисное помещение площадью 185,8 кв. м. по ул. Комиссара Габишева, д.45 расположен на перекрестке улиц Завойского - Габишева.
офисное помещение расположено на первом этаже с отдельным входом с улицы, кабинетной системы, 6 кабинетов все с окнами.

- Светлые кабинеты
- Ремонт в стиле лофт
- Кондиционер в каждом кабинете
- Три туалета
- Запасной выход
- Вентиляция
- Пожарная сигнализация
- Парковка на придомовой территории
- Остановка перед входом в здание
- Удобные подъездные пути

отлично подойдет под офис, салон красоты, мед центр, стоматология, школа развития.

рядом улицы Ю. Фучика, Куп-Гали, Завойского, Динмухаметова.

О здании
Тип здания: жилой дом
Парковка: нет

№ 2635175795 26 мая в 12:00 255 просмотров (11 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Свободного назначения, 132 м²
15 850 000 Р
120 076 Р за м²

8 917 870-06-33
Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё варианты? 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: 132 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 2,7 м

Отделка: без отделки
Мощность электросети: 5 кВт, можно увеличить
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, микрорайон Экопарк Дубрава, ул. Абулбейра Терегулова, 6А
Дубравная 11-15 мин. | Проспект Победы 21-30 мин.
Горки 1/2 от 31 мин. [Показать карту](#)

Описание
Продаю помещение свободного назначения в приволжском районе, густонаселенный развитый район, консьерж, черновая отделка, можно купить соседнее помещение 133 квм. Собственник.

О здании
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом
Удаленность от дороги: вторая линия и дальше
Парковка: на улице, бесплатная

№ 273994215 · 24 мая в 19:10 · 256 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Свободного назначения, 340 м²
17 000 000 Р
50 000 Р за м²
или предложите свою цену

В 987 001-58-70
Написать сообщение
Отправил в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё варианты? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Завершено 10 объявлений
Подписаться на продавца

О помещении
Выход с улицы
Отдельный вход есть
Общая площадь: 340 м²
Высота потолков: 2.5 м
Отделка: чистовая
Тип сделки: продажа

Расположение
Республика Татарстан, Казань, улица Космонавтов, 44
р-н Советский

Описание
Продается нежилое помещение свободного назначения расположенного по адресу Казань, ул. Космонавтов 44. Первый этаж цокольный этаж.
Данное помещение находится в отличном состоянии не требуемых никаких значительных вложений вода, отопление, два санузла в кафеле при необходимости можно добавить все трубы выведены, пол плитка новая новая электрика
Имеет три входа парковка
Рядом магазин магнит, глосбус, магнит.
Пусто заселенный спальный район
Помещение долгосрочно сдано надежному арендатору
Яндекс маркет

О здании
Готовность в эксплуатации
Тип здания: жилой дом
Удаленность от дорог: первая линия
Планировка: на улице, бесплатная,
подходит для грузового транспорта

№ 1472258222 15 мая в 06:53 2338 просмотров (46 сегодня) Пожаловаться

Похожие объявления

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Казань Коммерческая недвижимость Продам Бизнес-помещение

Продам офисное помещение, 349.9 м²

19 000 000 Р
54 301 Р за м²

8 909 310-08-34

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости «Фэст»
Компания
На Avito с декабря 2014
Рейтинг проверен

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Фэст

Активация Windows

Расположение

Республика Татарстан, Казань, пр-т Победы, 78

- Проспект Победы: 21-30 мин
- Горьки: 21-30 мин
- Дубравная: 01:31 мин

Показать карту

Описание

Объект №91302
Большая площадь с отличным трафиком!!
Продается помещение свободного назначения (торговое, офисное, обслуживание и т.д.) – 349.9 кв.м.
Дом расположен на первой линии ул. Проспекта Победы, в густонаселенном районе Азино-2 (Советский район г. Казань), с высокой деловой, пешеходной и транспортной активностью.
Помещение находится на цокольном этаже. Сейчас используется под склады. Имеется свой отдельный вход. Заключены прямые договоры с поставщиками водоснабжения и электричества.
Возможно приобрести помещение под любую коммерцию, а можно купить как готовый бизнес.
Спешите, помещение на очень выгодных условиях!! Для инвесторов выгодная покупка!!
ЗА НАЛИЧНЫЕ - ХОРОШИЙ ТОРГ!!

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 2602213577 11 мая в 10:52 1169 просмотров (+8 сканов)

Показать

Другие объявления компании

19 000 000 Р
54 301 Р за м²

8 909 310-08-34

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости «Фэст»
Компания
На Avito с декабря 2014
Рейтинг проверен

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Фэст

Активация Windows

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Продажа ПСН 143 кв м

9 650 000 Р
67 530 Р за м²

8 843 225-11-05

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

DIGGROUP - недвижимость и финансы
Компания
На Avito с июля 2018
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Соподатчик Елена Николаевна

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 142.9 м²
Этаж: 1

Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

Расположение

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Космонавтов, 29
р-н Советский

9 650 000 Р
67 530 Р за м²

8 843 225-11-05

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

DIGGROUP - недвижимость и финансы
Компания
На Avito с июля 2018
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Соподатчик Елена Николаевна

Описание

Продается помещение свободного назначения по улице Космонавтов 290.

Характеристики:

- общая площадь 143 кв м.
- 1 этаж.
- кабинетная планировка.
- высота потолков 3 м.
- возможность провести санузел.
- отдельный вход с фасада дома.
- место под вывеску.
- доступ 24/7.
- парковка стихийная вдоль здания.
- охранная и пожарная сигнализация, интернет.

В шаговой доступности Советская площадь, продуктовые магазины, кафе.

Звоните! Организуем показ в удобное для Вас время!

Елена - брокер по коммерческой недвижимости
«DIGGROUP - недвижимость и финансы»
От собственника! Без комиссий!

О здании

Тип здания: жилой дом
Положение: на улице

№ 2008920906 15 мн в 15.40 252 просмотра (+10 следим)

Почаковать

Другие объявления компании

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The screenshot displays a real estate listing on the Avito website. The listing is for a free assignment apartment (Свободного назначения) with an area of 226 m² and a price of 6,300,000 RUB. The location is in Kazan, Tatarstan, at Verbnaya Street, 1. The listing includes a main photo of the building's exterior and a grid of smaller interior photos. Key details include: a contact number 8 906 119-06-18, a 'Write message' button, and a 'Contact the seller' section with a 'Hello!' message and buttons for 'Still looking?', 'Interested?', and 'Can I see the house?'. The seller is identified as AN 'OSNOVA' Company, established in October 2011. The listing also features a 'View location' button and a 'Subscribe to offers' button. A Windows activation watermark is visible in the bottom right corner of the browser window.

Свободного назначения, 226 м²
6 300 000 Р
27 876 Р за м²

8 906 119-06-18
Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё варианты? Тот уместен? Кому можно посмотреть?

АН "ОСНОВА"
Компания
На Авито с октября 2011
Результаты проверки

Подписаться на продавца

Контрагент псевд
Сабина Сагдеева

АН "ОСНОВА"
Время вашей жизни нужно тратить на то, что приносит удовольствие, все остальное - доверить профессионалам!

24 ноября, 83,8 м², 15/18 эт.
9 300 000 Р

Активация Windows

О помещении

Этаж: 25
Тип сделки: продажа

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Вербная ул., 1
● Проспект Победы ⚡ 21-30 мин ● Дубравная ⚡ 21-30 мин
● Горьки ⚡ 31 мин

Описание
ПРОДАЕТСЯ помещение свободного назначения на 25 этаже 25 этажного дома ЖК "Вербный" - СРОЧНАЯ ПРОДАЖА
Общая площадь 226 кв. м - весь этаж дома. Все коммуникации поведены: отопление, холодная и горячая вода, канализация. Окна пластиковые - есть возможность поставить панорамные окна. Есть свой выход на крышу, где можно организовать летнюю веранду с шезлонгами.
Лифт ходит до 24 этажа, далее пешком.
Планировался офис - в объявлении приложено фото проекта.
Инфраструктура: Помещение расположена в спальном районе по улице Юлдуз Фучика. Район благоустроенный с хорошо развитой транспортной развязкой, автобусные остановки в 2х минутах от жилого комплекса, откуда можно добраться до любого конца города. Соседние улицы Чкавские, Ломжинская, Минская, Завойского.
Условия продажи: Бесплатное юридическое сопровождение сделки !!! Продаю без отку под ключ, гарантирую безопасность проведенной сделки. Звоните прямо сейчас, опытный специалист Вас проконсультирует по любому вопросу.

О здании
Готовность к эксплуатации
Тип здания: жилой дом
Удаленность от дорог: вторая линия и дальше
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№: 290242823 - 14 мая в 17:45 - 1488 просмотров (+7 страниц) Показывать

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Свободного назначения, 79 м²

2 950 000 ₽

37 342 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 917 932-29-55

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Завершено 4 объявления

Подписаться на продавца

О помещении

Вход со двора
Отдельный вход, есть
Свободная парковка

Высота потолков: 2,7 м
Отделка: чистовая

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Парковая ул., 27
р-н Советский

Описание

ПРОДАЮ ТОЛЬКО ПОМЕЩЕНИЕ!

Продается нежилое помещение, свободного назначения, расположенное на цокольном этаже 5-ти этажного жилого дома, по адресу: г.Казань ул.Парковая 27, общая площадь 79 м2

- Отдельный вход
- Место под вывеску
- Свой санузел
- Все коммуникации
- Свободная парковка
- Высокий пешеходный трафик
- Рядом находится большой парк-пляж, озеро Комсомольское
- Чистовая отделка (пол кафель, линолеум, стены окрашены, потолки 2.70м)
- Круглосуточный доступ
- В помещении 2 комнаты
- Невысокие коммунальные платежи
- Собственник

Подойдет для магазина, сферы услуг, пункта выдачи, интернет-магазина, склада, малого производства и т.д.

В данный момент в помещении находится производство, при выполнении работ на станках шум не доходит до соседей. Все документы в порядке, чистая продажа я собственник!

Посмотреть можно с 10.00 до 18.00

О здании

Полнота в эксплуатации
Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная

№ 2757196067 14 мая в 17:16 1288 просмотров (16 секунд)

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Торговая площадь, 25 м²

490 000 Р

19 600 Р за м²

8 917 270-43-17

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продает? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо, Экологический вклад: 5 кг CO₂

Подписаться на продавца

Онлайн-lookz: Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы | Отделка: офисная

Общая площадь: 25 м² | Тип сделки: продажа

490 000 Р

19 600 Р за м²

8 917 270-43-17

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продает? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо, Экологический вклад: 5 кг CO₂

Подписаться на продавца

Онлайн-lookz: Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы | Отделка: офисная

Общая площадь: 25 м² | Тип сделки: продажа

Этаж: 1

Расположение

Республика Татарстан, Нурлатский р-н, муниципальное образование Город Нурлат, Нурлат, Советская ул., 155

Описание

Продается коммерческое помещение для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Идеальное расположение, высокая проходимость. Возможен торг.

О здании

Готовность: в эксплуатации | Удаленность от дороги: первая линия

Тип здания: торговый центр | Парковка: на улице

№ 208212523, 16 квн в 23 01 - 154 прометра (+1 этаж)

Почувствовать

Похожие объявления

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Свободного назначения, 40 м²цена договорная

530 000 Р
13 250 Р за м² или предложите свою цену

8 958 725-83-98

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: офисная
Отдельный вход: есть	Отопление: центральное
Общая площадь: 40 м²	Тип сделки: продажа
Этаж: 1	

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: офисная
Отдельный вход: есть	Отопление: центральное
Общая площадь: 40 м²	Тип сделки: продажа
Этаж: 1	

Расположение

Республика Татарстан, Нурлатский р-н, муниципальное образование Город Нурлат, Нурлат, ул. Куйбышева, 36А [Показать карту](#)

Описание

ЦЕНА ДОГОВОРНАЯ! Читайте до конца! СПРОСИТЕ ПРОДАМ помещение свободного назначения!!! Земля в собственности ИВ! Продаю на месте возле центральной дороги и напротив жд вокзала!!! Очень большая проходимость, так же в соседях продукты и Парикмахерская что ещё даёт дополнительную проходимость людей!!! Очень хорошее местоположение очень дешёвая такую цену вы не где найдёте!!! Звоните в любое время просмотр по телефону сам не в Нурлате помещение в собственности Около помещения есть складские Настройки. Реальному покупателю торг на месте И ЦЕНА ДОГОВОРНАЯ!!!

О здании

Готовность: в эксплуатации	удалённость от дороги: первая линия
Тип здания: бизнес-центр	Парковка: на улице, бесплатная

№ 2011511332 10 мая в 21:28 1609 просмотров (+1 сетевой) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The image shows a screenshot of a real estate listing on the Avito.ru website. The listing is for a non-residential unit in a parking garage, 44.6 m² in area, located in Kazan. The price is listed as 1,200,000 RUB, with a note of 26,906 RUB per m². The listing includes a main photo of the unit's interior, which has a black and white checkered floor and blue ceiling lights. There are also smaller thumbnail images. The listing is from the company 'ООО "Аи Барс Дом"', established in December 2013. The location is specified as Kazan, ul. Bakii Urmanche, 7A, near Prospekt Pobedy. The description mentions that the unit is in a basement parking garage, is 12 units away from the entrance, and has a clean finish. It also notes that the unit was previously used as a car wash. The listing includes contact information for the seller and a 'Write message' button. The browser's address bar shows the URL: avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhnost/nezhilye_pomesheniya_v_parkinge_44.6_m_2789710001. The browser's taskbar shows the time as 12:39 on 09/23.

Нежилые помещения в паркинге, 44.6 М²
1 200 000 ₽
26 906 ₽ за м²

8 958 404-32-77
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё варианты? Тор уместен?
Когда можно посмотреть?

ООО "Аи Барс Дом"
Компания
На Avito с декабря 2013
Результаты проверки
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Отдел продаж

О помещении
Вход: со двора
Общая площадь: 44.6 м²
Этаж: цокольный
Высота потолков: 2.9 м
Отделка: чистовая
Тип сделки: продажа

Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Баки Урманче, 7А
Проспект Победы, 8 от 31 мин. Дубравная, 8 от 31 мин. Показать карту

Описание
В продаже нежилые помещения в подземном паркинге по ул. Б. Урманче 7а этаж - 2
12 машиномест объединены в нежилое помещение с общей площадью 189.4 кв.м (нумерация №1096 - 1107)
9 машиномест с общей площадью 146.3 кв.м (нумерация №1124 - 1132)
чистовая отделка
воздвигнуты перегородки
на полу плитка
Ранее помещение использовалось под автомойку.
Частично помещения сданы в аренду как машиноместа. Стоимость аренды одного м/м - 4 000 руб. в месяц.

О здании
Готовность в эксплуатации
Тип здания: другой
удаленность от дорог: вторая линия и далее
Парковка: в здании

1 200 000 ₽
26 906 ₽ за м²
8 958 404-32-77
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё варианты? Тор уместен?
Когда можно посмотреть?

ООО "Аи Барс Дом"
Компания
На Avito с декабря 2013
Результаты проверки
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Отдел продаж

ООО "Аи Барс Дом"
Мы строим маленькие города внутри большого города Казань, учитывая все ваши потребности
Срок на 1 этаже 5 216.9 м² 13 664 700 за м²

Активная Windows

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Здание, 4 300 м²
Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, ул. Булгерева, 25 На карте

- Площадь Тукая - 7 мин. пешком
- Суконная слобода - 2 мин. на транспорте
- Кремлевская - 3 мин. на транспорте

395 000 000 руб.
91 861 руб. за м²
+7 917 262-88-24

7-этажный гостиничный комплекс с земельным участком.
Общая 5 - 4300 м², S земельного участка 2543,68 м².

Располагается в центре деловой и исторической части Казани, на первой линии ул. Булгерева.

Рядом остановки общественного транспорта. 5 минут ходьбы до метро Площадь Тукая.

Вахитовский район характеризуется развитой инфраструктурой и сосредоточением туристической жизни, в непосредственной близости от объекта расположены ВУЗы, элитные жилые дома, объекты культурного досуга, гостиницы, рестораны, офисы, крупные торговые центры.

- Интенсивный пешеходный и автомобильный трафик.
- Черновая отделка.
- Коммуникации подведены.
- Удобные подъездные пути, в т. ч. со стороны аэропорта и ж/д вокзала.
- Имеется возможность организовать дополнительные подъездные пути с ул. Некрасова.

Подходит для размещения гостиницы, бизнес-центра.

Кадастровый номер земельного участка: 16:50:010623:11.

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

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN.ru website. The main title is "Здание, 2 178,2 м²" (Building, 2 178.2 m²). The location is "Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мер. Татарская слобода, ул. Михаила Худякова, 15". The listing includes a large photograph of a multi-story building with a red facade and white accents. To the right of the main image, there is a price tag of "219 000 000 Р" and a contact number "+7 917 262-88-24". Below the main image, there are smaller thumbnail images and a "7 фото" button. The listing also features a "В избранное" button and a "Пожаловаться" button. On the right side of the listing, there are several informational boxes: one about the agent "ASG invest", another about the document verification process, and a third about the location's attractiveness. At the bottom of the listing, there is a "Отзыв о сайте" button.

This screenshot shows a more detailed view of the real estate listing. The main title is "Здание, 2 178,2 м²" (Building, 2 178.2 m²). The location is "Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский мер. Татарская слобода, ул. Михаила Худякова, 15". The listing includes a large photograph of a multi-story building with a red facade and white accents. To the right of the main image, there is a price tag of "219 000 000 Р" and a contact number "+7 917 262-88-24". Below the main image, there are smaller thumbnail images and a "7 фото" button. The listing also features a "В избранное" button and a "Пожаловаться" button. On the right side of the listing, there are several informational boxes: one about the agent "ASG invest", another about the document verification process, and a third about the location's attractiveness. At the bottom of the listing, there is a "Отзыв о сайте" button.

3-этажное здание с земельным участком.
Общая S 2178,2 м², S земельного участка 1899 м².

Здание расположено в историческом центре Казани на пересечении улиц Габдуллы Тукая и Худякова, в зоне деловой, торговой и туристической активности. В шаговой доступности остановка общественного транспорта и станция метро Площадь Тукая, культурные объекты, гостиничные комплексы, рестораны, торговые и бизнес-центры, популярные пешеходные улицы Баумана и Петербургская, озеро Кабан, Казанский кремль. Умеренный автомобильный и пешеходный трафик.

Здание новое, имеет 2 полноценных этажа (плюс школьный и мансардный). Архитектура здания стилизована под культурно-историческую среду местности. Острый угол, под которым оно построено, повторяет геометрию улиц, делая отсылку к старинным зданиям района. Помещения с черновой отделкой, коммуникациями, свободной планировкой open-space.

Возможно обустройство парковки для постояльцев и жильцов на прилегающем земельном участке.

Подходит под строительство апарт-отеля, допускается разделение на квартиры.

Кадастровый номер: 16:50:011703:501:16:50:011703:502.

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

[Позвонить](#)

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN.ru website. The main title is "Здание, 3 970 м²". The location is "Татарстан респ., Казань, р-н Вахитовский, мер. Татарская слобода, ул. Михаила Худякова, 12". The listing includes a price of 397,000,000 rubles and a contact number +7 843 208-51-71. There are several photos of the building and its surroundings. The listing is categorized as "Коммерческая недвижимость".

This screenshot shows the detailed description of the property. The title is "3-этажное здание с земельным участком." The total area is "Общая 5 - 3970 м², S земельного участка 2796 м²." The description mentions that the building is located in the center of Kazan at the intersection of Tsygalkina and Hudayeva streets. It lists features such as modern interior, 2 full floors, free layout, and parking options. The listing also includes a call to action "Купить отчёт за 350 руб." and a "Посмотреть пример отчёта" button.

**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	1,276	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 13	104,157	6,216	67,079	0,790	Сентябрь 19	122,717	-1,284	100,544	3,150
Январь 13	105,396	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	0,634	106,506	7,854
Июнь 14	103,541	1,363	66,306	-1,310	Июнь 20	127,626	-1,460	106,367	-2,333
Сентябрь 14	104,906	1,319	67,258	1,432	Сентябрь 20	126,355	0,414	110,960	4,319
Январь 14	105,904	0,951	72,874	8,356	Январь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,666	0,672	111,484	1,054
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	133,502	2,967	111,921	0,393
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	6,501	Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Январь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Январь 21	142,716	3,157	115,361	1,415
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	152,163	6,616	135,961	17,857
Июнь 16	107,243	0,905	89,269	-1,463	Июнь 22	154,966	1,865	118,485	-12,854
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	149,441	-3,578	123,908	4,653
Январь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Январь 22	152,000	1,713	126,005	1,818
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	154,628	1,729	126,036	1,612
Июнь 17	112,006	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	157,323	1,743	130,092	1,806
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	160,067	1,757	132,172	1,599
Январь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Январь 23	162,919	1,769	134,277	1,582
Март 18	116,043	0,334	86,096	-0,621	Март 24	165,619	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	171,624	1,796	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	147,418	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 в бескаркасных системах		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	
Южный федеральный округ											
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	
Приволжский федеральный округ											
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
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок <small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:
11.01.2019			
Кадастровый номер:		16:33:140304:688	
Номер кадастрового квартала:		16:33:140304	
Дата присвоения кадастрового номера:		05.07.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестрчинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д Куюки	
Площадь:		437 +/- 7кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		56115.17	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		16:33:000000:3543	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для индивидуального жилищного строительства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		14330 P-72 16.05.2018г. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"	
Подучастель выписки:		Кельдишова Н. М.	
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА <small>(полное наименование должности)</small>		Кельдишова Н. М. <small>(подпись, фамилия)</small>	



ООО «УК «ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»
ПРИЕТО
14 ЯНВ 2019

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок <small>(наименование объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела I	Всего листов раздела I:	Всего разделов:
11.01.2019			
Кадастровый номер:		16:33:140304:688	
Номер кадастрового квартала:		16:33:140304	
Дата присвоения кадастрового номера:		05.07.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Пестрчинский муниципальный район, Богородское сельское поселение, д Куюки	
Площадь:		437 +/- 7кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		56115.17	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		16:33:000000:3543	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Для индивидуального жилищного строительства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		14330 P-72 16.05.2018г. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"	
Подучастель выписки:		Кельдишова Н. М.	
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА <small>(полное наименование должности)</small>		Кельдишова Н. М. <small>(подпись, фамилия)</small>	



Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

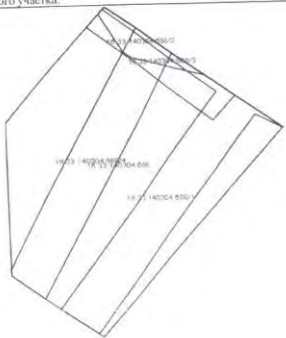
Раздел 2

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

Земельный участок		<small>№№ объектов недвижимости</small>
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
11.01.2019		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		16:33:140304:688
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выделены инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лето владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность, № 16:33:140304:688-16/035/2019-3 от 10.01.2019
3. Документы-основание:	3.1	Договор купли-продажи земельного участка от 24.12.2018 №688
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4. Вид:		Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Пестречинский р-н, с/п Богородское, д. Кузюки, кад.№ 16:33:140304:688, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, площадь 437 кв. м
4.1.1. дата государственной регистрации:		10.01.2019
4.1.1. номер государственной регистрации:		16:33:140304:688-16/035/2019-4
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		не определен
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
4.1.1. основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи земельного участка от 24.12.2018 №688
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Жельдишова Н. М.

Раздел 3

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

Земельный участок		<small>№№ объектов недвижимости</small>
Лист № _____	Раздела 3	Всего листов раздела 3 : _____
11.01.2019		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		16:33:140304:688
План (чертеж, схема) земельного участка:		
		
Масштаб 1:	Условные обозначения:	
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Жельдишова Н. М.

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

8.03.2019

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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
	28.03.2019			16:50:070101:529	
Кадастровый номер:					
Номер кадастрового квартала:	16:50:070101				
Дата присвоения кадастрового номера:	27.03.2019				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют				
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом. 1301				
Площадь, м²:	145,1				
Наименование:	Нежилое помещение				
Назначение:	Нежилое помещение				
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 1				
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют				
Кадастровая стоимость (руб.):	3786156,70				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:070101:53				
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют				
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям пасеки, дома социального использования или пасеки, дома коммерческого использования:	данные отсутствуют				
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Особые отметки:	Совокупности помещений подвала №№16, 17, 18, 18а, 23, 23а, 24, 25, 25а присвоены №1301. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "Энерджи Инвест Кэпитал"				
Получатель выписки:	Гильмеев И. Ш.				

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ М.П. Гильмеев И. Ш.

ООО «УК «Энерджи Инвест Кэпитал»
ПРИНЯТО
05 АПР 2019

28.03.2019

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

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов	Всего листов выписки
	28.03.2019			16:50:070101:529	
Кадастровый номер:					
Номер кадастрового квартала:	16:50:070101				
Дата присвоения кадастрового номера:	27.03.2019				
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют				
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом. 1301				
Площадь, м²:	145,1				
Наименование:	Нежилое помещение				
Назначение:	Нежилое помещение				
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 1				
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют				
Кадастровая стоимость (руб.):	3786156,70				
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:070101:53				
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют				
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям пасеки, дома социального использования или пасеки, дома коммерческого использования:	данные отсутствуют				
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Особые отметки:	Совокупности помещений подвала №№16, 17, 18, 18а, 23, 23а, 24, 25, 25а присвоены №1301. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "Энерджи Инвест Кэпитал"				
Получатель выписки:	Гильмеев И. Ш.				

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ М.П. Гильмеев И. Ш.

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

28.03.2019

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

Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		№ объекта недвижимости:	
Лист №: 2	Всего листов раздела: 2	Всего разделов:	Всего листов выписки:
28.03.2019		16:50:070101:529	
Кадстровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казахский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "Энерджи Инвест Кэпитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16.50/070101:529:16/001/2019:3 от 27.03.2019		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.09.2009 №011-2009-724; 3.2. Акт приема-передачи недвижимого имущества от 28.09.2009 №011-2009-724		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление 27.03.2019 16:50/070101:529:16/001/2019:2 с 01.04.2009 по 02.03.2024		
4.1.1. Вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "Энерджи Инвест Кэпитал", ИНН: 7716580524		
4.1.2. Основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казахский гастроном" под управлением ООО "УК "Энерджи Инвест Кэпитал" от 31.03.2009 №1405-94198416		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Гильяшев И. Ш.	Листовая выписка

28.03.2019

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

Лист 5

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

План размещения помещений, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		№ объекта недвижимости:	
Лист №: 5	Всего листов раздела: 5	Всего разделов:	Всего листов выписки:
28.03.2019		16:50:070101:529	
Кадстровый номер:			
Номер этажа (этажей): Подвал № 1			
			
Масштаб: 1:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Гильяшев И. Ш.	Листовая выписка

C:\Users\user\AppData\Local\Temp\mp636893764420178997381

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

8.03.2019

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

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	№ объекта недвижимости	Всего разделов	Всего листов выписки
Лист № <u>28.03.2019</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>		
Кадастровый номер:	16:50:070101:530		
Номер кадастрового квартала:	16:50:070101		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.03.2019		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом.1300		
Площадь, м²:	446,2		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	11642888,47		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:070101:53		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Совокупности помещений 1-го этажа №№8, 9, 9а, 9б, 9в, 10, 11, 12, 12а, 12б, 12в, 12г, 13, 13а, 13б, 14, 15, 15а, 16, 17, 17а, 21, 23, 24, 25 присвоен №1300		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский газстроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"		

Ильмеев И.Ш. (подпись)

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ М.П.

ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»
ПРИНЯТО
05 АПР 2019

28.03.2019

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

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	№ объекта недвижимости	Всего разделов	Всего листов выписки
Лист № <u>28.03.2019</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>		
Кадастровый номер:	16:50:070101:530		
Номер кадастрового квартала:	16:50:070101		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.03.2019		
Раннее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Нурсултана Назарбаева, д.9/2, пом.1300		
Площадь, м²:	446,2		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж №1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	11642888,47		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:070101:53		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Совокупности помещений 1-го этажа №№8, 9, 9а, 9б, 9в, 10, 11, 12, 12а, 12б, 12в, 12г, 13, 13а, 13б, 14, 15, 15а, 16, 17, 17а, 21, 23, 24, 25 присвоен №1300		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский газстроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"		

Ильмеев И.Ш. (подпись)

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ М.П.

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

28.03.2019

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

Лист 2

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

Наименование		_____	
Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего разделов _____
28.03.2019		16:50:070101:530	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Каширский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "Энерджи Инвест Кэпитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:50/070101:530:16:001/2019-3 от 27.03.2019		
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.09.2009 №011-2009-724; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 28.09.2009 №011-2009-724		
4.1) Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление 27.03.2019 16:50/070101:530:16:001/2019-2 с 01.04.2009 по 02.03.2024.		
4.1.1) обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энерджи Инвест Кэпитал", ИНН: 7706880524		
4.1.2) обременение объекта недвижимости:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Каширский гастроном" под управлением ООО "УК "Энерджи Инвест Кэпитал" от 31.03.2009 №1408-04198416		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без обязательного в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Головнев П.Ш.	
М.П.		_____	

28.03.2019

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

Лист 5

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

Наименование		_____	
Лист № _____	Раздела 5	Всего листов раздела 5	Всего разделов _____
28.03.2019		16:50:070101:530	
Кадастровый номер:			
Номер этажа (этажей): Этаж № 1			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Головнев П.Ш.	
М.П.		_____	

File #C:\A\... \www.fed.ru\... \Тех\form\36888376385652624.html

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(уполномоченное органом 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	Всего листов выписки:
Лист № <u>24.12.2018</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Кадастровый номер:	Всего разделов: _____
	Всего листов выписки: 16:50:220526:2551
Номер кадастрового квартала: 16:50:220526	
Дата присвоения кадастрового номера: 20.12.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют	
Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Максимова, д.4А, пом.1301	
Площадь, м²: 391.0	
Наименование: Нежилое помещение	
Плановые: Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение: этаж №1	
Этаж по назначению: данные отсутствуют	
Этаж по классификации: 1.0631102.70	
Кадастровый номер объекта недвижимости и адрес, на котором расположен объект недвижимости: 16:50:220526-128	
Вид разрешенного использования: данные отсутствуют	
Сведения об обеспечении жилищного помещения к сети электроснабжения объектов жилищной собственности и присвоения в жилищной сети в жилом помещении высшего класса сложности и принадлежности к электросети, сети коммунального назначения: данные отсутствуют	
Состояние объекта недвижимости: Сведения об объекте недвижимости отсутствуют	
Объем информации: _____	
Примечание: _____	

Петров Д.А.

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

Помещение	Всего листов выписки:
Лист № <u>24.12.2018</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Кадастровый номер:	Всего разделов: _____
	Всего листов выписки: 16:50:220526:2551
1. Правообладатель (правообладатели):	
1.1	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. №16:50:220526:2551-16/001/2018-1 от 20.12.2018
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	
2.1	Общая долевая собственность, №16:50:220526:2551-16/001/2018-1 от 10.02.2011 №13/11-2011
3. Документы-основания:	
3.1	Договор купли-продажи от 10.02.2011 №13/11-2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Максимова, д.4А, усл.№16:50:01:00005:001:0059, Пристроенные помещения I-го этажа: №№1-10, подвала: №№1-5, назначение: нежилое, общая площадь 876 кв. м
дата государственной регистрации:	20.12.2018
номер государственной регистрации:	16:50:220526:2551-16/001/2018-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 02.03.2024
вид и номер, по которому установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общественное ограничение ответственности "Управляющая компания" "ИтердИнвестКазань" Г.У. - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном", ИНН 7716580833
основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 19.03.2009 №1405-9419844-2 Принятие доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 31.03.2009 №1405-9419844-2 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 10.03.2010 №1405-9419844-2
Сведения о погашении реестровой информации о недвижимости:	
Сведения о государственной регистрации ипотеки недвижимости:	
Сведения о государственной регистрации залогов на недвижимость:	
Сведения о государственной регистрации ипотеки:	
Сведения о государственной регистрации ипотеки:	

Петров Д.А.

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 5

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

Помещение			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов
24.12.2018	5	5	
Кadaстровый номер:		16:50:220526:2551	

Номер этажа (этажей): Подвал № 1

Масштаб: 1:100

М.П. [Stamp] Д.А.

2018

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(одиночные информационные справки по запросам граждан)

Лист 1

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

В Едином государственном реестре недвижимости выведены следующие сведения:

Помещение			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего разделов
28.12.2018	1	1	
Кadaстровый номер:		16:50:250264:1062	
Номер кадастрового квартала:		16:50:250264	
Дата присвоения кадастрового номера:		17.12.2018	
Ранг присвоенной государственной учетной номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Главная, д.69, пом.130	
Площадь, м²:		495,2	
Назначение:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Назначение:		Подвал № 1	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		данные отсутствуют	
Выданных помещений:		16381542.83	
Кадастровая стоимость (руб.):		16:50:250264-51	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений социального использования жилищного фонда, к жилищным помещениям жилищного фонда социального использования или нежилого дома коммерческого использования:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Статус земли об объекте недвижимости:		данные отсутствуют	
Особые отметки:		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский государственный"	
Получатель выписки:		Д.А.	

М.П. [Stamp] Д.А.

ООО «УК «ИЕРГОДНЕВТКАПИТАЛ»
ПРИНЯТО
25 ДЕК 2018

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

20.12.2018


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

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации права) Лист 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Показатели	<small>Значение показателя</small>
Лист № <u>Раздел 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>
20.12.2018	16:50:250264-1062
Кадастровый номер:	
Номер кадастровой квартала:	16:50:250264
Дата присвоения кадастрового номера:	17.12.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, г.Казань, ул.Гавриная, д.69, пом.1301
Индикатор, и/л:	495.2
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Назначение:	Подвал №1
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	данные отсутствуют
Выд. жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб./кв.м):	16301542.83
Единица измерения: площадь, объем, кубический метр, и другие физические величины:	16:50:250264-33
Объект недвижимости:	данные отсутствуют
Виде разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления отдельного жилого фонда, к жилому помещению нежилого дома коммунального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус здания об объекте недвижимости:	Объекты об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Исключительный владелец:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"


 Юсупов Д. А.
 М.П.

20.12.2018

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

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации права) Лист 2

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

Показатели	<small>Значение показателя</small>
Лист № <u>Раздел 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>
20.12.2018	16:50:250264-1062
Кадастровый номер:	
1. Правообладатель (правообладатели):	1) Владелец 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 дано владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:250264-1062-16/001-2018-1 от 20.12.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.12.2011 №03/11-44
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление, Доверительное управление
дата государственной регистрации:	20.12.2018
номер государственной регистрации:	16:50:250264-1062-16/001-2018-7
4.1.1 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 31.03.2009 по 31.05.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "Энерджи Инвестментс", ИНН: 776580524
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гастроном" от 08.02.2009
5. Сведения о наличии сведений об ипотеке объекта недвижимости или государственной регистрации ипотеки:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют


 Юсупов Д. А.
 М.П.

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

20.12.2018

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

Лист 5

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

Помещение			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки
20.12.2018	5		
Кадастровый номер:		16:50:250264:1062	



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
 (полное наименование органа регистрации прав)

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

Лист 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:			
Помещение			
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки
20.12.2018	1		
Кадастровый номер:		16:50:250264:1063	
Номер кадастрового квартала:		16:50:25004	
Дата присвоения кадастрового номера:		17.12.2018	
Риски присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Главных, д.69, пом. 1300	
Площадь, м²:		626,1	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж №1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		20711891,23	
Объект недвижимости:		16:50:250264:53	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям жилого фонда социального использования или жилого дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский партнер"	

ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»
ПРИНЯТО
25 АЕК 2018

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

20.12.2018

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

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

Государственный орган 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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист № _____ Раздел _____	Всего листов раздела _____ Всего разделов _____ Всего листов выписки _____
20.12.2018	
Кадастровый номер:	16:50:250264:1063
Номер кадастрового квартала:	16:50:250264
Дата присвоения кадастрового номера:	17.12.2018
Риски присвоения государственной учетной номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гавриха, д.69, пом. 1300
Площадь, м²:	60,1
Назначение:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	2071881,23
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:590264:53
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений систематизированного жилищного фонда, к жилому помещению частного дома социального использования или нежилого дома немерческого использования:	данные отсутствуют
Статус земли по объекту недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"

СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ



20.12.2018

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

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

Раздел 2


Помещение	
Лист № _____ Раздел _____	Всего листов раздела _____ Всего разделов _____ Всего листов выписки _____
20.12.2018	
Кадастровый номер:	16:50:250264:1063
1. Правообладатель (правообладатели):	Выписки инвестиционных паев - закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном", данные о которых устанавливаются на основании данных выписки счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:250264:1063-16/001/2018-1 от 20.12.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 27.12.2011 №601/11-4Г
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
дата государственной регистрации:	20.12.2018
номер государственной регистрации:	16:50:250264:1063-16/001/2018-2
4.1.1. ограничение объекта недвижимости:	с 31.03.2009 по 31.03.2031
вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ИнероИнвестКапитал", ИНН 7716580524
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гастроном" от 08.02.2009
5. Сведения о наличии риска об ипотечном залоге недвижимости для государственной регистрации:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Дьянов Д. А.

М.П.



Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Лист 2
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		16:50:220526:2552	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2	Всего листов выписки
24.12.2018			
Кадастровый номер:		16:50:220526:2552	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский застройком", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:220526:2552-16/001/2018-1 от 24.12.2018		
3. Документы-основание:	3.1. Договор купли-продажи от 10.02.2011 №13/11-2011		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Максимова, д.4А, усл.№ 16:50:01-00005/001-0059, Присоединённые помещения 1-го этажа: №№1-10, подвала: №№1-5, назначение: нежилое, общая площадь 876 кв. м		
дата государственной регистрации:	24.12.2018		
номер государственной регистрации:	16:50:220526:2552-16/001/2018-2		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 02.03.2024		
1.1.1. лицо и по виду которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "Искра Инвест Капитал" (ОУ), "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский застройком" (ОИИ) № 16:58:0524		
основание государственной регистрации:	Известиями и/или иными в Правиле доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский застройком" от 09.07.2009 №1405-94198416-1. Правила доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский застройком" по управлению ООО "УК "Искра Инвест Капитал" от 21.03.2009 №1405-94198416 Известиями и/или иными в Правиле доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский застройком" от 10.03.2010 №1405-94198416-2		
5. Исключены ли из Единого государственного реестра недвижимости объекты недвижимости, принадлежащие к государственной собственности:	иные государственные		
6. Исключены ли из Единого государственного реестра недвижимости объекты недвижимости, принадлежащие к муниципальной собственности:	иные государственные		
1.1.1.1. ФИО ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА			Лист 2 из 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Лист 5
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		16:50:220526:2552	
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5	Всего листов выписки
24.12.2018			
Кадастровый номер:		16:50:220526:2552	
1. Номер этажа (этажей): Этаж № 1			
			
Масштаб 1:10	иные государственные		Лист 5 из 3
1.1.1.1. ФИО ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА			Лист 5 из 3

Отчет №ПДФ-001/07-2023
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:

Здание	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
12.02.2019	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	16:50:350203:2049
Номер кадастрового квартала:	16:50:350203
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18
Площадь, м²:	365,7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Магазин розничной торговли продовольственных товаров
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2017
Кадастровая стоимость, руб.:	4006656,74
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:350203:547
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Иосифов А. А.

М.П. 

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здание	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
12.02.2019	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	16:50:350203:2049
Номер кадастрового квартала:	16:50:350203
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, п. Салмачи, ул. Центральная, д. 18
Площадь, м²:	365,7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Магазин розничной торговли продовольственных товаров
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2017
Кадастровая стоимость, руб.:	4006656,74
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:350203:547
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Иосифов А. А.

М.П. 

Отчет №ПДФ-001/07-2023
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

Данные	
<small>Уведомление о предоставлении информации</small>	
Лист № 12.02.2019	Раздел 2
Всего листов раздела 2 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: 16:50:350203:2049	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:350203:2049-16/001/2019.3 от 12.02.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.01.2019 №А-01/2019
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление
4.1.1. дата государственной регистрации:	12.02.2019
4.1.1. номер государственной регистрации:	16:50:350203:2049-16/001/2019.4
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.05.2031
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
4.1.1. основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 31.03.2009 №405-94/198416
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Иосиф Д.А. <small>(подпись)</small> М.П.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 4
Описание местоположения объекта недвижимости

Данные	
<small>Уведомление о предоставлении информации</small>	
Лист № 12.02.2019	Раздел 4
Всего листов раздела 4 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер: 16:50:350203:2049	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(х)	
Масштаб 1:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Иосиф Д.А. <small>(подпись)</small> М.П.	



Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		<small>(код объекта недвижимости)</small>	Всего листов выписки:
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов
12.02.2019	1	16:50:350203	547
Кадастровый номер: 16:50:350203			
Номер кадастрового квартала:	16:50:350203		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.08.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Привольский район, п. Салмаги, ул. Центральная, 18		
Площадь:	1500 +/- 13,56 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	9472080		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:350203:1423, 16:50:350203:2049		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	торговые объекты; магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют дату загула		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский паевой"		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		М.П.	

ООО «УК «ИНВЕСТКАПИТАЛ»
ПРИЕМО
14 ФЕВ 2019

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		<small>(код объекта недвижимости)</small>	Всего листов выписки:
Лист №	Раздел	Всего листов раздела	Всего разделов
12.02.2019	1	16:50:350203	547
Кадастровый номер: 16:50:350203			
Номер кадастрового квартала:	16:50:350203		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.08.2008		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Привольский район, п. Салмаги, ул. Центральная, 18		
Площадь:	1500 +/- 13,56 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	9472080		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:350203:1423, 16:50:350203:2049		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	торговые объекты; магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 400 кв.м		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют дату загула		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский паевой"		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		М.П.	

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2

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

Земельный участок		<small>Дата объекта недвижимости:</small>
Лист № 12.02.2019	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
Кадастровый номер: 16:50:350203:547		Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Выделены инвестиционные паи - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казахский гастроном" данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов и кадастровых инвестиционных паяв в реестре выделенных инвестиционных паяв и счетов паев владельца инвестиционных паяв.	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:350203:547-16/001/2019-4 от 12.02.2019	
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.01.2019 №А-01/2019	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1. вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	12.02.2019	
номер государственной регистрации:	16:50:350203:547-16/001/2019-5	
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	до 31.05.2031	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Энерджи ИнвестКэпитал", ИНН: 7716580524	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казахский гастроном" от 31.03.2009 №1405-04198416	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Юсупов Д. А.

М.П.



Раздел 3

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

Земельный участок		<small>Дата объекта недвижимости:</small>
Лист № 12.02.2019	Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____
Кадастровый номер: 16:50:350203:547		Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____		
План (чертеж, схема) земельного участка:		
Масштаб: 1:	Условные обозначения:	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ		Юсупов Д. А.

М.П.



1

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ	
Общие сведения о кадастровых работах	
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием нежилых помещений №1/300 и №1/301, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Нурсултанов Назарбаева, д.9/2, в результате раздела нежилого помещения с кадастровым номером: 16:50:070101:53	
2. Сведения о заказе кадастровых работ	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ОГРН 5077746957426, ИНН 7716380524
3. Сведения о кадастровом инженере	Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Гареева Айгуль Ахатовна
	Страховой номер индивидуального лицевого счета 089-377-910-35
	№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 34601
	Контактный телефон 89600474452
	Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 420021, РТ, г. Казань, ул. Парижской Коммуны, д.8, bti107@mail.ru
	Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»
	Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица АО "КТИ РТ", 420021, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Парижской Коммуны, д.8
	№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ 480836 от 06 сентября 2018 г.
	Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) 26 декабря 2018 г.

2

Исходные данные			
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана			
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	
1	Выписка из ЕГРН	№99/2018/19844101 от 05.10.2018	
2	Чертеж	№5/п	
3	Чертеж	№5/п	
4	Технический паспорт	№5/п от 24.09.2007	
5	Распределение	№43/0бр от 21.12.2018	
2. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратура)	Сведения об утверждении типа средств измерения (инструмента, аппаратура)	Результаты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратура)
1	2	3	4
1	—	—	—
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение			
№ п/п	Кадастровый номер	Кадастровый номер помещения	
1	2	3	
1	16:50:070101:501	—	
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении			
5.1 Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении	№ п/п	Кадастровый номер помещения	
	1	2	
	1	—	
5.2 Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении	№ п/п	Кадастровый номер машино-места	
	1	2	
	1	—	
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса			
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса	Кадастровый номер	
1	2	3	
1	—	—	

3

Сведения о выполненных измерениях и расчетах		
1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости		
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат
1	2	3
2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости		
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м
1	2	3
3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости		
Номер контура	Номер характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м
1	2	3

4

Характеристики объекта недвижимости		Значение характеристики
№ п/п	Наименование характеристики	3
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	помещение
2	Кadaстровый номер объекта недвижимости	—
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
4	Кадастровый номер изолированного объекта недвижимости	—
4	Кадастровый номер земельного участка (земельного участка), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	—
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:070101
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:070101:53
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1
	Номер, тип этажа (этажей), на котором расположено машино-место	—
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	1300
7	Адрес объекта недвижимости	Татарстан Респ. Казань г. Нурсултан Назарбаева ул. д. 9/2, пом. 1300
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—
	Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, городская округ город Казань
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—
8	Назначение объекта недвижимости	нежилое
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	—
9	Наименование объекта недвижимости	Нежилое помещение
10	Количество этажей объекта недвижимости в том числе подземных	—
11	Материал наружных стен здания	—
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	—

5

Характеристики объекта недвижимости	
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м ² — 446,2
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости —
15	Основные характеристики сооружения и ее значение — Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение —
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, % —

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	—
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
4	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	—
5	Кадастровый номер земельного участка (земельный участок), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости (квартиры) в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:070101
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение Номер, тип этажа (этажей), на котором расположено машино-место Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	16:50:070101:53 Подвал I — 1301
7	Адрес объекта недвижимости	Татарстан Респ. Казань г. Пурсултан Наварова ул. д. 9/2, пом. 1301
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—
	Местоположение объекта недвижимости	Российская Федерация, городская округ город Казань.
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—

6

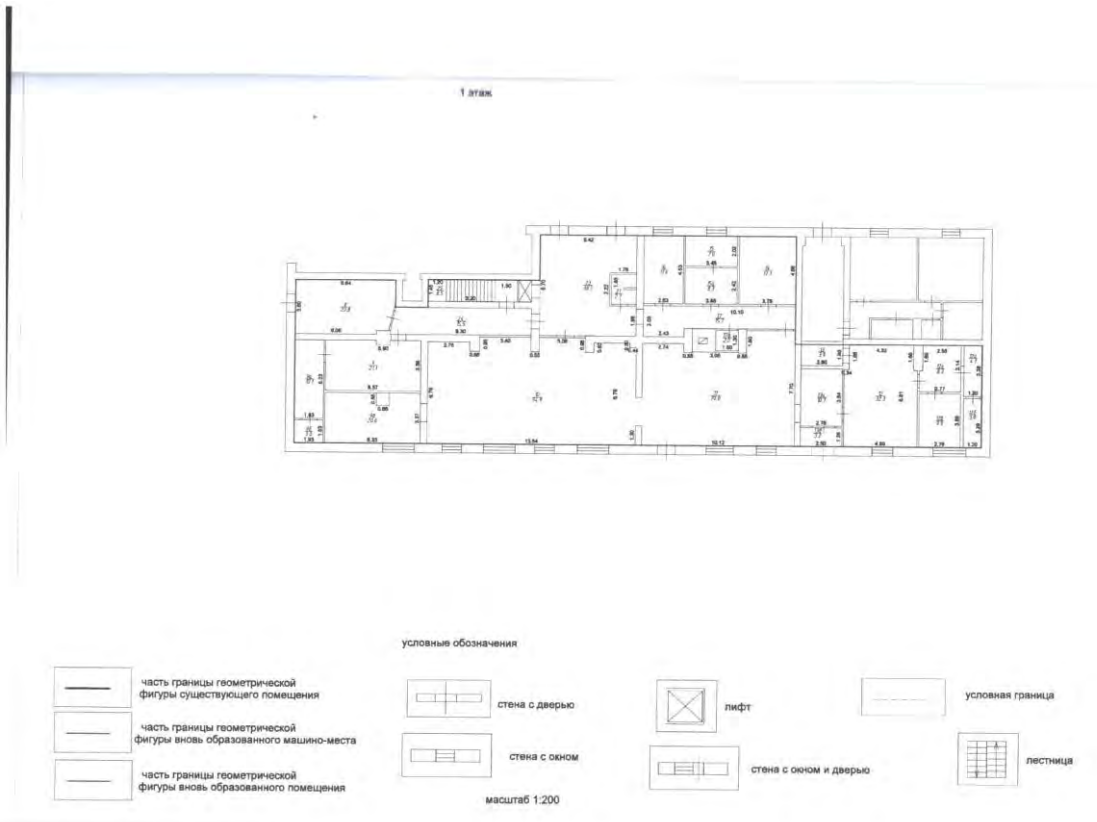
8	Назначение объекта недвижимости	нежилое
9	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	—
10	Наименование объекта недвижимости	Нежилое помещение
11	Количество этажей объекта недвижимости в том числе подземных	—
12	Материал наружных стен здания	—
13	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	—
14	Год завершения строительства объекта недвижимости	—
15	Площадь объекта недвижимости (Р), м ²	145,1
16	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	—
17	Основные характеристики сооружения и ее значение	—
18	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	—
19	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	—

7

Заключение кадастрового инженера

Технический план подготовлен с целью образования жилых помещений №1300 и №1301, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул.Нуруллина Назарбаева, д.9/2, в результате раздела нежилого помещения с кадастровым номером: 16:50:070101:501. Совокупности помещений 1-го этажа №№8, 9, 9а, 9б, 9в, 10, 11, 12, 12а, 12б, 12в, 12г, 13, 13а, 13б, 14, 15, 15а, 16, 17, 17а, 21, 23, 24, 25 площадью 446,2 кв.м помещений №1300. Совокупности помещений подвала №№16, 17, 18, 18а, 23, 23а, 24, 25, 25а площадью 145,1 кв.м помещений №1301.

Технический план подготовлен кадастровым инженером, Гаревой Айгуль Асхатовной (квалификационный аттестат № 16-15-80) выдан 27.07.2015г.), являющимся членом саморегулируемой организации «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» № 0744 от 19.08.2016г.), Сведения о СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» содержится в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи № 009). Номер в реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность: -34601. Гарева Айгуль Асхатовна является работником АО «БТИ РТ», Юридический адрес: Парижской Коммуны дом 8, контактный телефон 557.54.22., адрес электронной почты: ba107@mail.ru, СНИЛС 089-377-910 35. Договор подряда №480836 от 06.09.2018.



подвал

условные обозначения

	часть границы геометрической фигуры существующего помещения		стена с дверью		лифт		условная граница
	часть границы геометрической фигуры вновь образованного машино-места		стена с окном		стена с окном и дверью		лестница

масштаб 1:200

Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации"
 Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства
 Республики Татарстан

ОТИ по Приволжскому району
 (наименование организации, технической инвентаризации)

Область, республика, край РТ
 Приволжский
 Район Приволжский
 Город (др. поселение) Казань
 Район города Приволжский

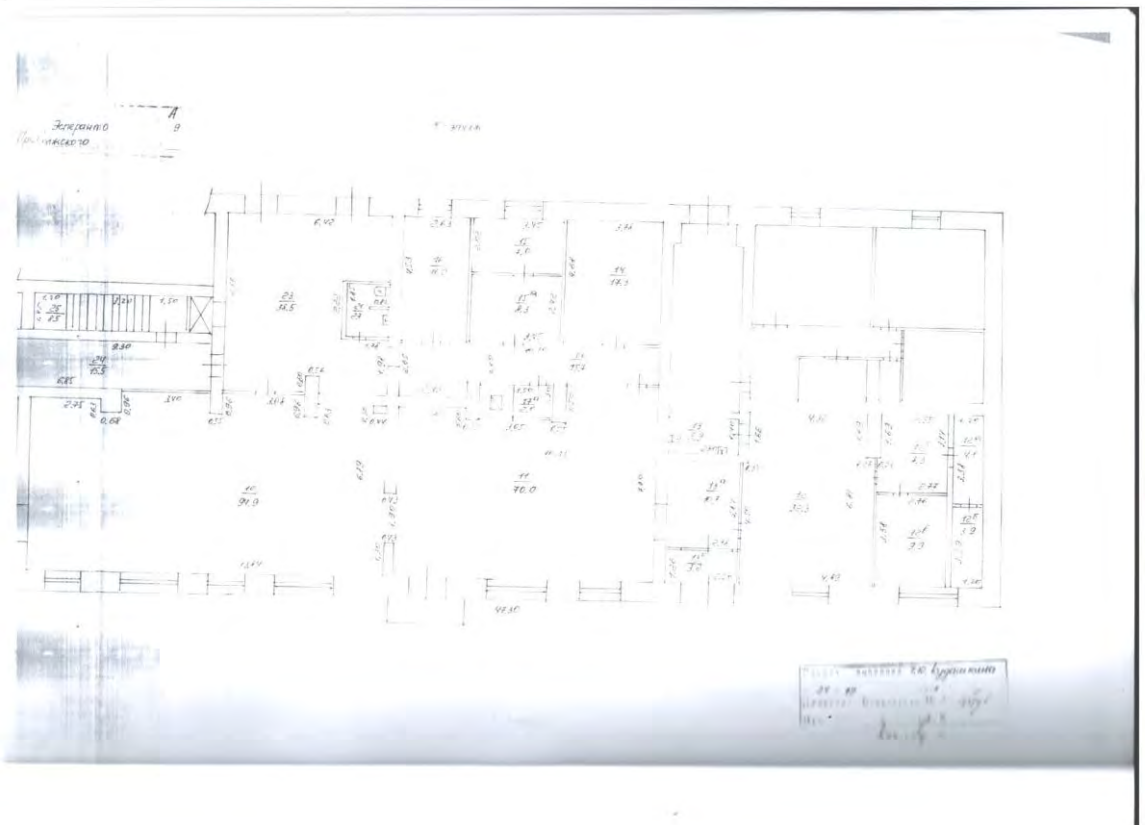
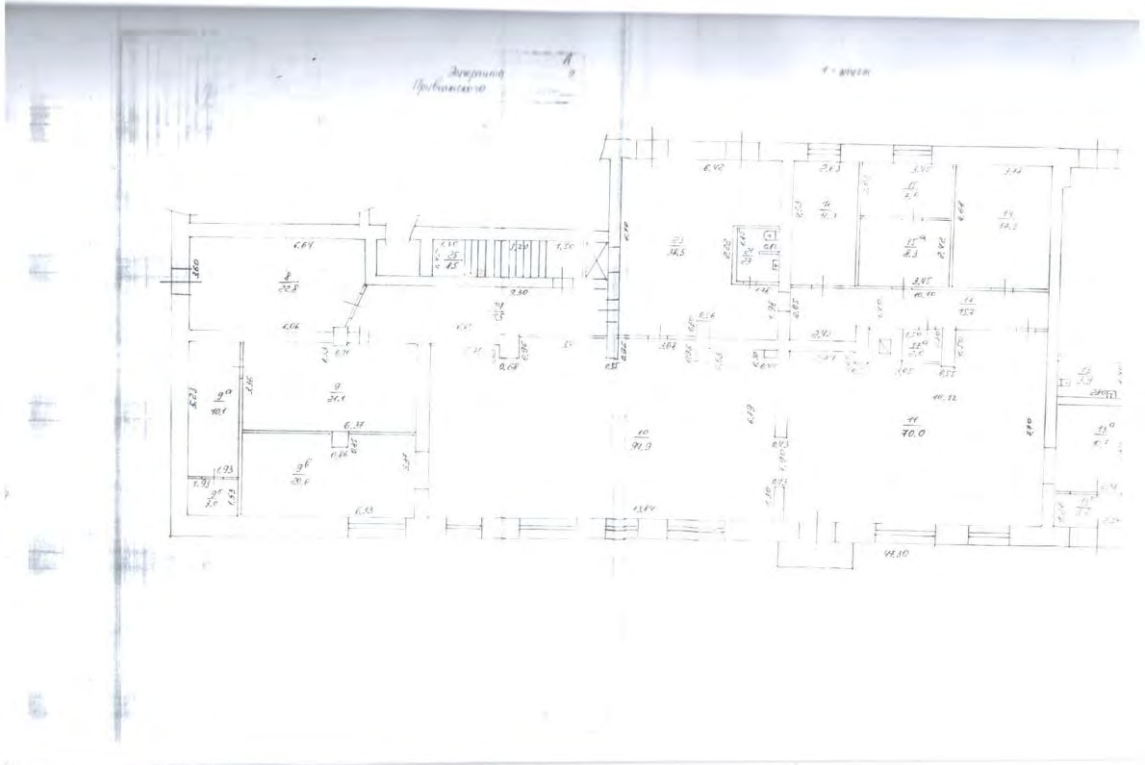
**Выписка из технического паспорта здания (строения)
 на встроенное нежилое помещение**

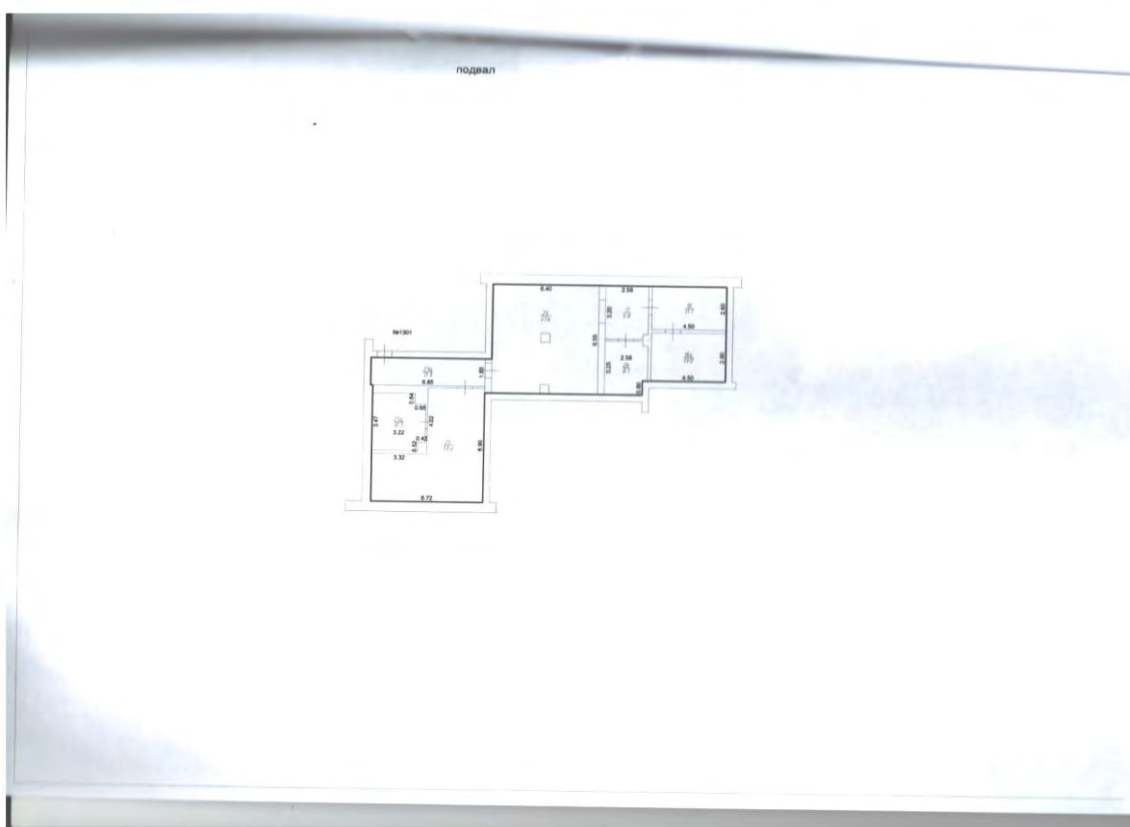
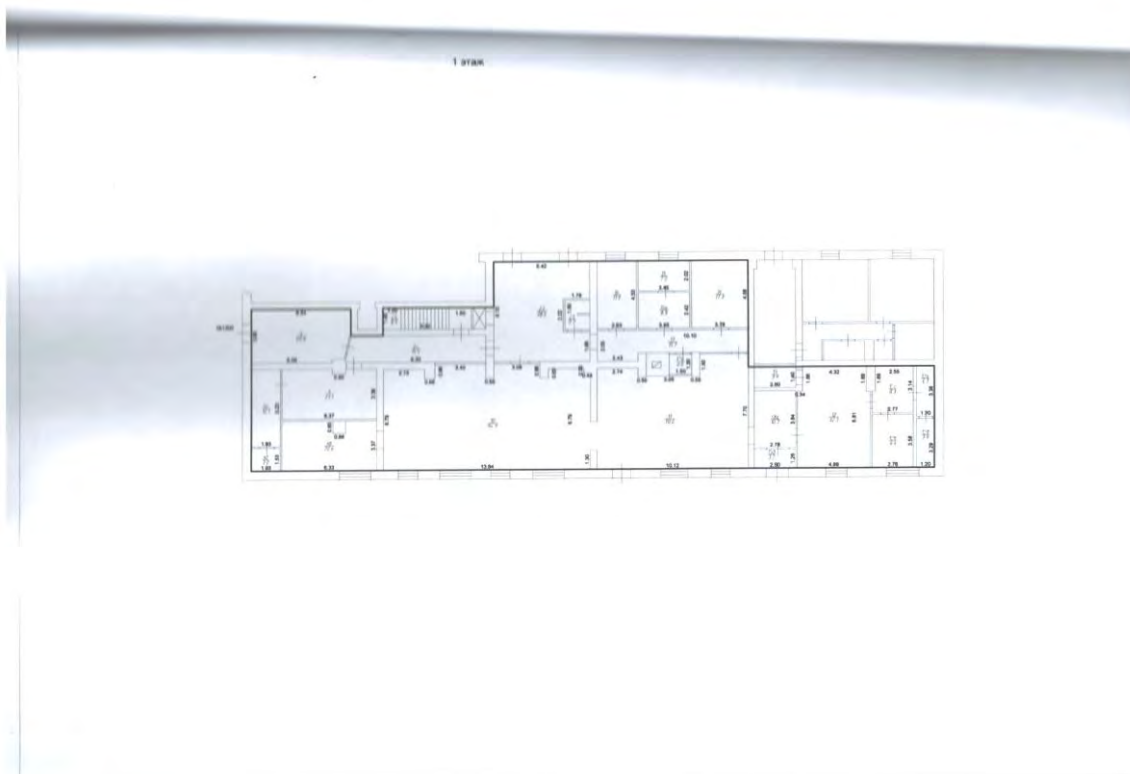
Район города Приволжский
 Город Казань
 Улица (перулок) № дома Эсперанто, 9/2

Инвентарный номер	13478				
Номер в реестре					
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д
					Е

Паспорт составлен по состоянию на 24 " 9 2007 г.
 (Указываются дата обследования объекта учета)

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества





ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ	
Общие сведения о кадастровых работах	
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: образованном помещении №1300, №1301, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Галиева, д.69, в результате раздела помещения с кадастровым номером: 16:50:250264:344	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ	
Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКалинал", ОГРН 5077746957426, ИНН 7716580524	
3. Сведения о кадастровом инженере	
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) Гареева Айгуль Асхатовна	
Страховой номер индивидуального лицевого счета 089-377-910-35	
№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность 34601	
Контактный телефон 89660474452	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 420021, РТ, г.Казань, ул. Парижской Коммуны, д.8, bi107@mail.ru	
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»	
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица АО "БТИ РТ", 420021, Республика Татарстан, г.Казань, ул. Парижской Коммуны, д.8	
№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ 480836 от 06 сентября 2018 г.	
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год) 04 декабря 2018 г.	

В данном документе
 прошнуровано
 и скреплено печатью
 «11» декабря
 2018г.



2

Исходные данные				
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана				
№ п/п	Наименование документа	Результат документа		
1	Технический паспорт	№Б/п от 30.09.2009		
2	Чертеж	№Б/п		
3	Чертеж	№Б/п		
4	Кадастровая выписка	№09/2018/098441104 от 05.10.2018		
5	Распоряжение	№31666р от 29.10.2018		
2. Сведения о средствах измерений				
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппарата)	Сведения об утверждении типа средств измерения	Результаты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппарата)	
1	2	3	4	
1	—	—	—	
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение				
№ п/п	Кадастровый номер			
1	2			
1	16:50:250264:244			
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении				
5.1 Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении				
№ п/п	Кадастровый номер помещения			
1	2			
1	—			
5.2 Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении				
№ п/п	Кадастровый номер машино-места			
1	2			
1	—			
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса				
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса			Кадастровый номер
1	2			3
—	—			—

3

Сведения о выполненных измерениях и расчетах			
1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	
1	2	3	
2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	
1	2	3	
3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости			
Номер контура	Номер характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м
1	2	3	4
—	—	—	—

4

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	—
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	—
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	—
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:250264
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:250264:53
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1
	Номер, тип этажа (этажей), на котором расположено машино-место	—
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	1300
7	Адрес объекта недвижимости	Татарстан Респ., Казань г., Главная ул. д. 69, пом. 1300
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—
	Местоположение объекта недвижимости	—
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—
8	Назначение объекта недвижимости	жилое
	Проектируемое назначение объекта недвижимого строительства	—
9	Наименование объекта недвижимости	Помещение №1300
10	Количество этажей объекта недвижимости	—
	в том числе подземных	—
11	Материал наружных стен здания	—
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	—

5

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
13	Год завершения строительства объекта недвижимости	—
14	Площадь объекта недвижимости (Р), м ²	626,1
15	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	—
	Основная характеристика сооружения и ее значение	—
16	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	—
	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	—

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	—
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	—
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	—
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:250264
6	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:250264:53
	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	Полвал 1
	Номер, тип этажа (этажей), на котором расположено машино-место	—
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	1301
7	Адрес объекта недвижимости	Татарстан Респ., Казань г., Главная ул. д. 69, пом. 1301
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—
	Местоположение объекта недвижимости	—
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—

6

8	Наименование объекта недвижимости	нежилое
9	Проектируемое наименование объекта недвижимого строительства	—
10	Наименование объекта недвижимости	Помещение №1301
11	Количество этажей объекта недвижимости в том числе подземных	—
12	Материал наружных стен здания	—
13	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	—
14	Год завершения строительства объекта недвижимости	—
15	Площадь объекта недвижимости (Р), м ²	495,2
16	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	—
17	Основная характеристика сооружения и ее значение	—
18	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	—
19	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	—

7

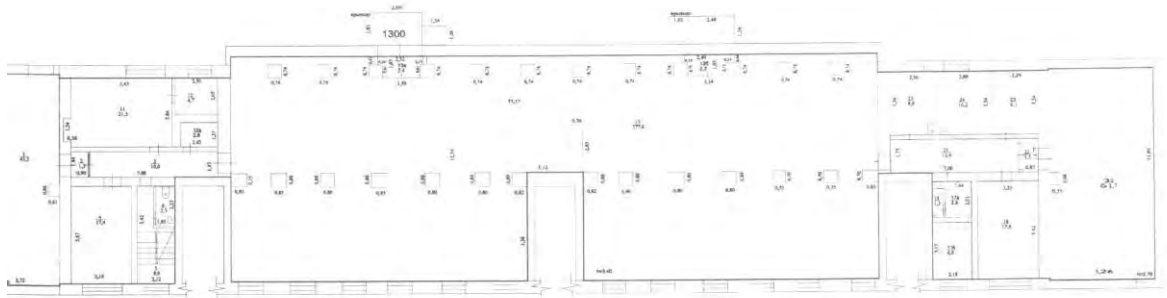
<p>Заключение кадастрового инженера</p> <p>Технический план подготовлен в связи с образованием 2 помещений: №1300 площадью 626,1 кв.м, расположенное на 1 этаже, и помещение №1301 площадью 495,2 кв.м, расположенное в подвале, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул.Главная, д.69 в результате раздела помещения И с кадастровым номером: 16:50:250264:244.</p> <p>Технический план подготовлен кадастровым инженером, Гараевой Айгуль Асатовной (квалификационный аттестат № 16-15-801 выдан 27.07.2015г.), являющимся членом саморегулируемой организации «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» № 0744 от 19.08.2016г.); Сведения о СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» содержится в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи № 009). Номер в реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, -34601. Гараева Айгуль Асатовна является работником АО «БТИ РТ», юридический адрес: Парижской Коммуны дом 8, контактный телефон 557-54-22, адрес электронной почты b6107@mail.ru, СНИЛС 089-377-910 35. Договор подряда № 480836 от 06.09.2018г.</p>
--

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества




ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа (части этажа)

1 этаж



условные обозначения

-  часть границы геометрической фигуры существующего помещения
-  часть границы геометрической фигуры вновь образованного машино-места
-  часть границы геометрической фигуры вновь образованного помещения



стена с дверью



стена с окном



лифт



стена с окном и дверью



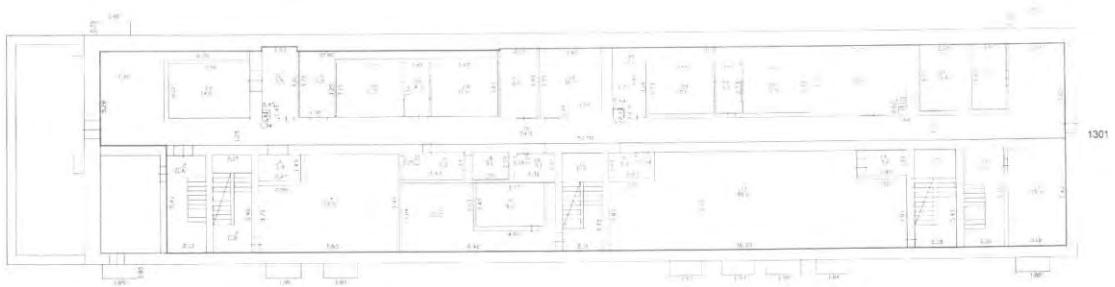
лестница

масштаб 1:200




ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа (части этажа)

подвал



условные обозначения

-  часть границы геометрической фигуры существующего помещения
-  часть границы геометрической фигуры вновь образованного машино-места
-  часть границы геометрической фигуры вновь образованного помещения



стена с дверью



стена с окном



лифт



стена с окном и дверью



лестница

масштаб 1:200

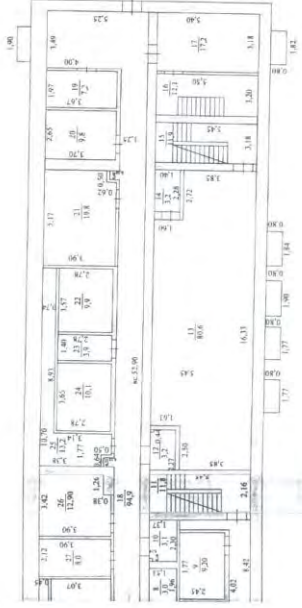
7
 ПЛАН ПОМЕЩЕ



Регистрация государственного задания
 «Федеральное казначейство» (Федеральное казначейство Республики Татарстан)
 адрес об объекте учета имущества в Едином государственном реестре объектов недвижимости Республики Татарстан
 № 16-30-301004-018
 Муниципальное образование «Ишвал»
 Ишвал, ул. Советская, д. 69

7
 ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ № 1Н

ЭТАЖ подвал



Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по Республике Татарстан		Отделение по г. Казани	
Начальник Отделения по г. Казани	Колосов Р. Э. 08.08.2009г.	Адрес области	Лист 2
Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по Республике Татарстан	Республика Татарстан, Казань, г. Галавия	Республика Татарстан, Казань, г. Галавия	Листов 2
ФНО	Дата	Подпись	Масштаб 1 : 2
	д. 09	пом. III	

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАНЬ ШӘҖӘРӘ
МУНИЦИПАЛЬ БҮРҮМЛӘГЕ
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ
ЖИТӘКЧЕСЕ УРЫНЫСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ
29.10.2018

БОЕРЫК
№ 3666 р

г. Казань

01.10.2018 29.10.18

О присвоении адресов
объектам недвижимости
по ул. Главная

Рассмотрев заявление Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал», учитывая выписку из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 16.10.2018 №16/001/005/2018-349309, выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, технический план помещения от 09.10.2018, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», Федеральным законом «О федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 28.12.2013 №443-ФЗ **обязываю:**

1. Объектам недвижимости, расположенным в жилом комплексе Дербышки Советского района г. Казани, присвоить:

1.1 здание – многоквартирному жилому дому с кадастровым номером 16:50:250264:53 – адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Главная, д.69;

1.2. нежилым помещениям, образовавшимся в результате раздела помещения с кадастровым номером 16:50:250264:244-

- адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Главная, д.69, пом.1300;

- адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Главная, д.69, пом.1301.

2. Довести до Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»:

2.1. информацию о том, что присвоение адреса объекту адресации не подтверждает, что адресуемый объект недвижимости построен с соблюдением строительных, санитарных, градостроительных и иных норм;

2.2. информацию о необходимости при последующем использовании земельного участка соблюдать ограничения, связанные с нахождением объекта адресации в зоне с особыми условиями использования территории (в случае их наличия).

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г. Казани И.В. Дяблякину.



Р.Р. Шафигулли

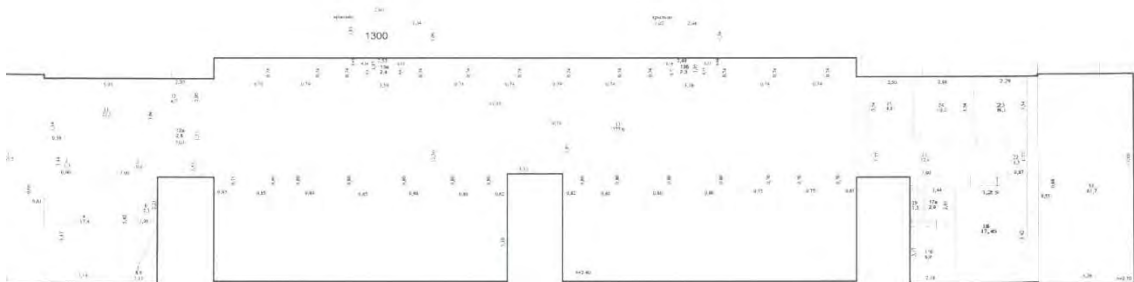
Документ создан в электронной форме. № солл-3028577-1 от 23.10.2018. Исполнитель: Казанский Ц.Р.
Страница 1 из 2. Страница создана: 23.10.2018 11:44



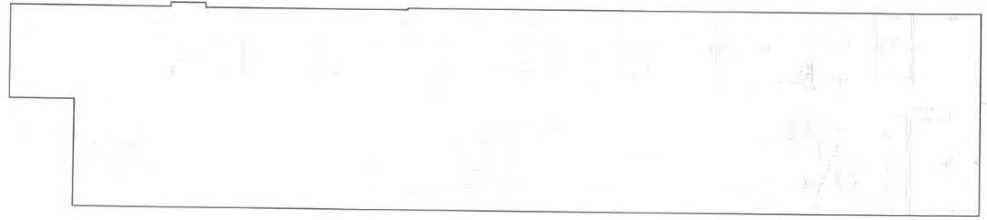
Документ создан в электронной форме. № солл-3028577-1 от 23.10.2018. Исполнитель: Александров С.Р.
Страница 2 из 2. Страница создана: 23.10.2018 11:44




ЧЕРТЕЖ
1 этаж



ЧЕРТЕЖ
подвал



1301

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ	
Общие сведения о кадастровых работах	
	Объекты в результате выполнения кадастровых работ в связи с: образованьем нежилых помещений №1301 и №1301, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул.Максимова, д.4А, в результате раздела нежилого помещения с кадастровым номером: 16:50/2205262329
2. Сведения о заказе кадастровых работ	
Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ОГРН 5077746957426, ИНН 7716580524	
3. Сведения о кадастровом инженере	
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества)	Гараева Аигуль Асхатовна
Страховой номер индивидуального лицевого счёта	089-377-910-35
№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность	34601
Контактный телефон	89600474452
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером	420021, РТ, г.Казань, ул.Парижской Коммуны, д.8, bnt107@mail.ru
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер	Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица	АО "БТИ РТ", 420021, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Парижской Коммуны, д.8
№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ	480836 от 06 сентября 2018 г.
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год)	04 декабря 2018 г.

2

Исходные данные			
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана			
№ п/п	Наименование документа		
1	2		
1	Технический паспорт		
2	Чертеж		
3	Чертеж		
4	Выписка из ЕГРН		
5	Распоряжение		
2. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратура)	Сведения об утверждении типа средств измерения	Результаты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратура)
1	2	3	4
1	—	—	—
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
1	16:50:220526 2/29		
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении			
5.1 Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении			
№ п/п	Кадастровый номер помещения		
1	2		
1	—		
5.2 Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении			
№ п/п	Кадастровый номер машино-места		
1	2		
1	—		
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса			
№ п/п	Вид объекта недвижимости, входящего в состав единого недвижимого комплекса		Кадастровый номер
1	2		3
1	—		—

3

Сведения о выполненных измерениях и расчетах			
1. Метод определения координат точек контура объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	
1	2	3	
2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	
1	2	3	
3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости			
Номер контура	Номер характерных точек контура	Учётный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м
1	2	3	4
1	—	—	—

4

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	3	3
1	Вид объекта недвижимости	помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	—
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
4	Кадастровый номер нежилого объекта недвижимости	—
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости (кадастровый номер)	16:50:220526
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:220526/128
6	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	1
6	Номер, тип этажа (этажей), на котором расположено машино-место	—
6	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	1301
7	Адрес объекта недвижимости	Татарстан Респ., Казань г. Максимова ул., д. 4А, пом. 1301
7	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—
7	Местоположение объекта недвижимости	—
7	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—
8	Назначение объекта недвижимости	нежилое
8	Проектируемое на плане объекта недвижимого имущества	—
9	Наименование объекта недвижимости	Нежилое помещение
10	Количество этажей объекта недвижимости в том числе подземных	—
11	Материал наружных стен здания	—
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	—

5

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
13	Год завершения строительства объекта недвижимости	—
13	Площадь объекта недвижимости (Р), м ²	485,0
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	—
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	—
15	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	—
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	—
Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	—
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
4	Кадастровый номер нежилого объекта недвижимости	—
4	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости (кадастровый номер)	16:50:220526
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:220526/128
6	Кадастровый номер нежилого объекта недвижимости, в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:220526/128
6	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение	Полваз 1
6	Номер, тип этажа (этажей), на котором расположено машино-место	—
6	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	1301
7	Адрес объекта недвижимости	Татарстан Респ., Казань г. Максимова ул., д. 4А, пом. 1301
7	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—
7	Местоположение объекта недвижимости	—
7	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—

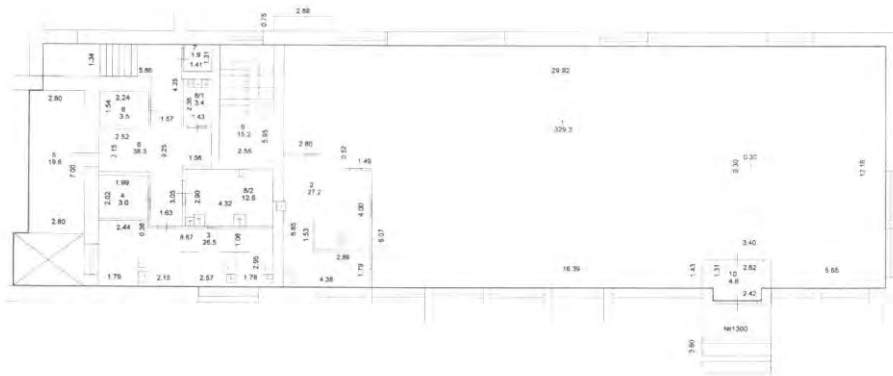
6

№	Наименование объекта недвижимости	нежилое
8	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	—
9	Наименование объекта недвижимости	Нежилое помещение
10	Количество этажей объекта недвижимости в том числе подземных	—
11	Материал наружных стен здания	—
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	—
	Год завершения строительства объекта недвижимости	—
13	Площадь объекта недвижимости (P), м ²	391,0
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	—
15	Основная характеристика сооружения и ее значение	—
	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	—
16	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	—

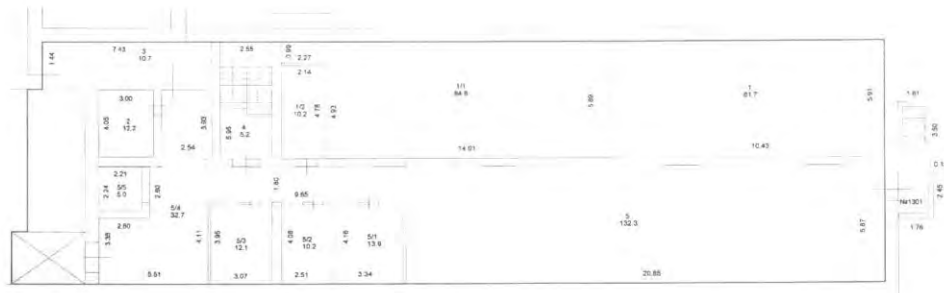
7

Заключение кадастрового инженера
<p>Технический план подготовлен с целью образования нежилых помещений №1/300 и №1301, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, Ул.Максимова, д.4А, в результате раздела нежилого помещения с кадастровым номером: 16:50:2305262329. Совокупности помещений 1-го этажа №№1,2,3,4,5,6,7,8,8/1,8/2,9,10 площадью 485,0 кв.м. присвоен №1300. Совокупности помещений подвала №№1,1/1,1/2,2,3,4,5,5/1,5/2,5/3,5/4,5/5 площадью 391,0 кв.м. присвоен №1301.</p> <p>Технический план подготовлен кадастровым инженером, Гаревой Айгуль Асхатовной (квалификационный аттестат № 16-15-801 выдан 27.07.2015г.), являющимся членом саморегулируемой организации «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» № 0744 от 19.08.2016г.), Сведения о СРО КИ (уникальный номер реестровой записи № 009), Номер в реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, -34601. Гарева Айгуль Асхатовна является работником АО «БТИ РТ», Юридический адрес: Парижской Коммуны дом 8, контактный телефон 557-54-22, адрес: электронный почты kg107@mail.ru, СНИЛС 089-377-910 35, Договор подряда № 480836 от 06.09.2018г.</p>

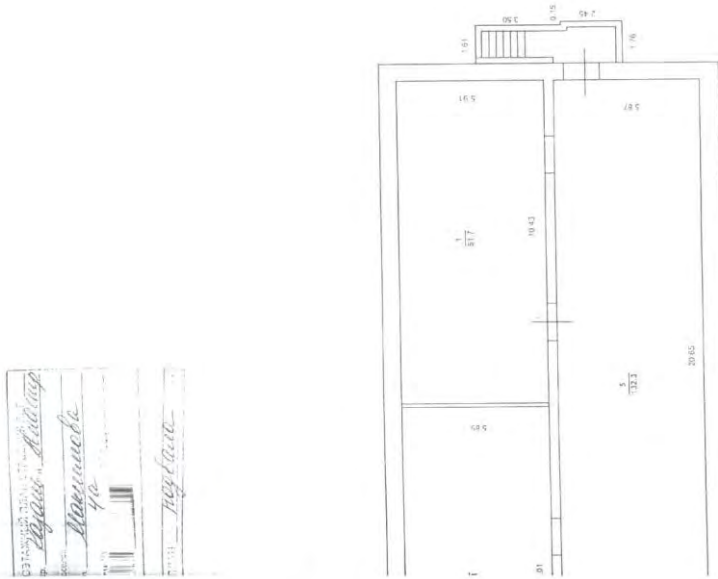
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
 План этажа (части этажа)
 1 этаж



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
 План этажа (части этажа)
 подвал



Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Экспликация к поэтажному плану строения
По улице (перекрестку) **Максимова 49**

Площадь по архитектурному плану в квадратных метрах, м² и % от занимаемой площади помещений

Этаж	Код	Наименование помещений	Площадь, м ²	% от общей площади этажа	Итого по этажу		Итого по зданию	% от общей площади здания
					Площадь, м ²	% от общей площади этажа		
1-й этаж	1	торговый зал	329,3		329,3		329,3	
	2	производственный цех	27,2		27,2		356,5	
	3	производственный цех	26,5		26,5		383,0	
	4	морозильная камера	3,0		3,0		386,0	
	5	морозильная камера	3,5		3,5		389,5	
	6	подсобная	1,9		1,9		391,4	
	7	коридор	36,3		36,3		427,7	
	8/1	морожная	3,4		3,4		431,1	
	8/2	производственный цех	12,5		12,5		443,6	
	9	лестничная клетка	15,2		15,2		458,8	
	Итого:	460,8		460,8		460,8	100,0	
2-й этаж	5	дебардаер	19,6		19,6		478,4	
	10	тамбур	4,6		4,6		483,0	
		Итого:	24,2		24,2		507,2	
	Итого по 1 этажу:	485,0		485,0		485,0	95,6	
						402,0	83,0	

Составил техник, инвентаризатор
" 1 " апреля 2008 г.

Проверил
" 1 " апреля 2008 г.

VIII. Общая стоимость (в руб.)

Действительная стоимость в ценах 2008г. _____ руб.
12865078 (встроенного помещения) _____ руб.

Особые отметки:

аресты и запрещения - на 01.01.2008г. не зарегистрировано

наличие залоговых документов:

наличие разрешения на строительство

наличие проектно-сметной документации

акт- ввода в эксплуатацию № _____ дата _____

Паспорт выдан _____ 2008 г.

Руководитель _____ Магдеев М.И. _____
подпись _____ фамилия _____

М П _____

Работу проверил: _____ Нуретдинова Л.Г. _____ 01.04. 2008г. _____
подпись _____ ф.и.о. _____ дата _____

Работу выполнил: _____ Абуллина А.Р. _____ 01.04. 2008г. _____
подпись _____ ф.и.о. _____ дата _____

Работу курировал: _____ Абуллина А.Р. _____ 01.04. 2008г. _____
подпись _____ ф.и.о. _____ дата _____

IX. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	_____ 20__ г.	_____ 20__ г.	_____ 20__ г.
Обследован			
Проверен			
Руководитель			

VI. Техническое описание пристроек и других сооружений

Наименование конструктивных элементов	Лит. №		Площадь кв. м		Объем кв. м		Финансовый индекс	Финансовый индекс
	И	П	И	П	И	П		
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Валы								
Цоколи								
Отделочные работы								
Электропроводка								
Прочие работы								
Итого			100	X	100	X		

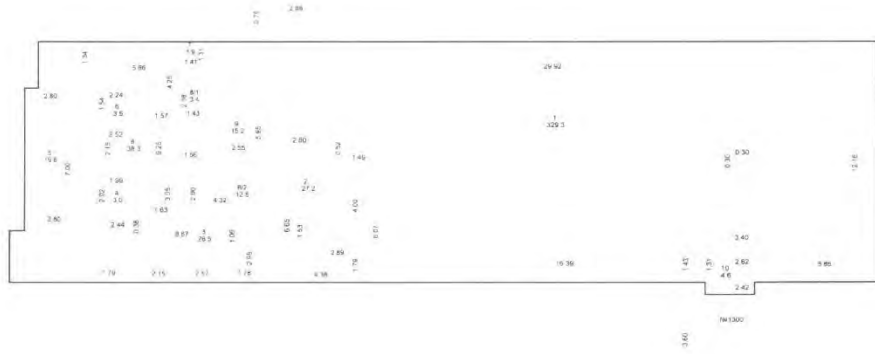
VII. Исчисление восстановительной и действующей стоимости здания в его частях

Целостная стоимость	% износа	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действующая стоимость в руб.
2	28	57	28	57
1	28	57	28	57
Итого		664818		579508

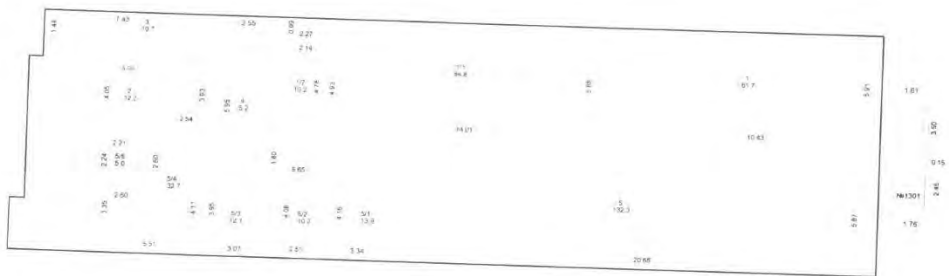
Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

ЧЕРТЕЖ
1 этаж



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ
ЧЕРТЕЖ
подвал



Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАНЬСКОЕ
МУНИЦИПАЛЬНО-БЮДЖЕТНОЕ
БАШКАРМА КОМИТЕТА
ЖИТЖАКЧЕСЕ УРЫНБАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 40-2018

БОЕРЫК

№ 30677

№ 72320-11 28 10

**О присвоении адресов
объектам недвижимости
по ул.Максимова**

Рассмотрев заявление Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнерджиИнвестКапитал», учитывая выписку из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 18.10.2018 №16/001/003/2018-353121, выписки из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, технический план помещения от 10.10.2018, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», Федеральным законом «О федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 28.12.2013 №443-ФЗ обязываю:

1. Объектам недвижимости, расположенным в Авиастроительном районе г.Казань, присвоить:

1.1. здание – многоквартирному жилому дому с кадастровым номером 16:50/220526/128 – адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Максимова, д.4а;

1.2. нежилым помещениям, образовавшимся в результате раздела помещения с кадастровым номером 16:50/220526/2329.

- адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Максимова, д.4а, пом.1300;

- адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Максимова, д.4а, пом.1301.

2. Довести до Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнерджиИнвестКапитал»:

2.1. информацию о том, что присвоение адреса объекту адресации не подтверждает, что адресуемый объект недвижимости построен с соблюдением строительных, санитарных, градостроительных и иных норм;

2.2. информацию о необходимости при последующем использовании земельного участка соблюдать ограничения, связанные с нахождением объекта адресации в зоне с особыми условиями использования территории (в случае их наличия).

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казань И.В.Доблякину.



Р.Р.Шафигуллин

Документ создан в электронной форме № докум. 3636700-1 от 23.10.2018. Исполнитель: Хисарова З.Р. Страница 1 из 2. Страница создана: 23.10.2018 11:31.



Документ создан в электронной форме № докум. 3636700-1 от 23.10.2018. Исполнитель: Хисарова З.Р. Страница 2 из 2. Страница создана: 23.10.2018 11:31.



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ	
Общие сведения о кадастровых работах	
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: образованием нежилых помещений №1300 и №1301, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул.Юлиуса Фучика, д.72, в результате раздела нежилого помещения с кадастровым номером: 16:50/160503/3280	
2. Сведения о назначении кадастровых работ	
Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ОГРН 5077746957426, ИНН 7716580524	
3. Сведения о кадастровом инженере	
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества)	Гареева Айгуль Асагановна
С/страховой номер индивидуального лицевого счета	089-377-910-35
№ регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность	34601
Контактный телефон	89600474452
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером	420021, РТ, г.Казань, ул.Парижской Коммуны, д.8, bi107@mail.ru
Наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер	Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица	АО "БТИ РТ", 420021, Республика Татарстан, г.Казань, ул.Парижской Коммуны, д.8
№ и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ	480836 от 06 сентября 2018 г.
Дата подготовки технического плана (число, месяц, год)	04 декабря 2018 г.

2

Исходные данные			
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана			
№ п/п	Наименование документа	Результаты документа	
1	2	3	
1	Технический паспорт	№5/п от 30.09.2009	
2	Чертеж	№5/п	
3	Чертеж	№5/п	
4	Выписка из ЕГРН	№09/2018/1984/1/04 от 05.10.2018	
5	Распоряжение	№3743р от 09.11.2018	
2. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппарата)	Сведения об утверждении типа средств измерения	Результаты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппарата)
1	2	3	4
1	—	—	—
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
1	16:50:160503:3280		
5. Сведения о помещениях, машино-местах, расположенных в здании, сооружении			
5.1 Сведения о помещениях, расположенных в здании, сооружении			
№ п/п	Кадастровый номер помещения		
1	2		
1	—		
5.2 Сведения о машино-местах, расположенных в здании, сооружении			
№ п/п	Кадастровый номер машино-места		
1	2		
1	—		
6. Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
1	3		

3

Сведения о выполненных измерениях и расчетах			
1. Метод определения координат характерных точек контура объекта недвижимости, части (частей) объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	
1	2	3	
2. Точность определения координат характерных точек контура объекта недвижимости			
Номер контура	Номера характерных точек контура	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м	
1	2	3	
3. Точность определения координат характерных точек контура части (частей) объекта недвижимости			
Номер контура	Номер характерных точек контура	Учетный номер или обозначение части	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (М), м
1	2	3	4
1	—	—	—

4

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	—
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	—
4	Кадастровый номер земельного участка (земельный участок), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости (кадастровый квартал), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:160503
5	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:160503:205
6	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение (кадастровый, инвентарный или условный номер)	1
	Номер, тип этажа (этажей), на котором расположено машино-место	—
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	1300
7	Адрес объекта недвижимости	Татарстан Респ., Казань г., Юлиуса Фучика ул. д. 72, пом. 1300
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—
	Местоположение объекта недвижимости	—
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—
8	Назначение объекта недвижимости	нежилые
9	Проектируемое наименование объекта незавершенного строительства	—
9	Наименование объекта недвижимости	Нежилое помещение
10	Количество этажей объекта недвижимости в том числе подпольных	—
11	Материал наружных стен здания	—
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	—

5

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	помещение
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	—
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
	Кадастровый номер исходного объекта недвижимости	—
4	Кадастровый номер земельного участка (земельный участок), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости (кадастровый квартал), в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:160503
5	Кадастровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого (которых) расположен объект недвижимости	16:50:160503:205
6	Номер, тип этажа (этажей), на котором (которых) расположено помещение (кадастровый, инвентарный или условный номер)	Полвал 1
	Номер, тип этажа (этажей), на котором расположено машино-место	—
	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	1301
7	Адрес объекта недвижимости	Татарстан Респ., Казань г., Юлиуса Фучика ул. д. 72, пом. 1301
	Дата последнего обновления записи в государственном адресном реестре	—
	Местоположение объекта недвижимости	—
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—

6

8	Назначение объекта недвижимости	нежилое
	Проектируемое назначение объекта недвижимого строительства	—
9	Наименование объекта недвижимости	Нежилое помещение
10	Количество этажей объекта недвижимости в том числе подземных	—
11	Материал наружных стен здания	—
12	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	—
	Год завершения строительства объекта недвижимости	—
13	Площадь объекта недвижимости (P), м ²	623,8
14	Вид (виды) разрешенного использования объекта недвижимости	—
15	Основные характеристики сооружения в ее значении	—
	Основные характеристики объекта недвижимого строительства и ее проектируемое значение	—
16	Степень готовности объекта недвижимого строительства, %	—

7

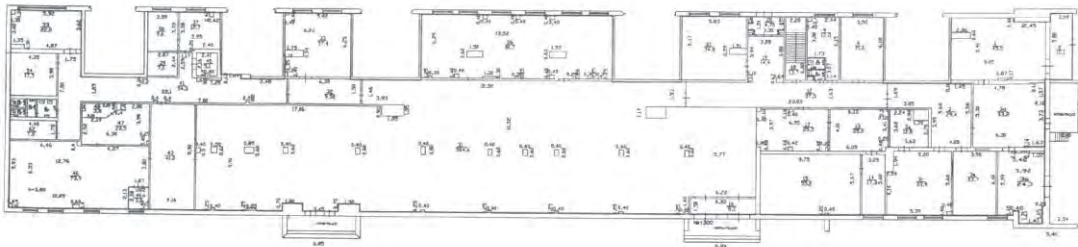
<p>Заключение кадастрового инженера</p> <p>Технический план подготовлен с целью образования нежилых помещений №1300 и №1301, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г.Казань, ул.Юлиуса Фучика, д.72, в результате раздела нежилого помещения с кадастровым номером: 16:50:160503:3280. Совокупности помещений 1-го этажа №№1-3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 8-21, 26, 31-33, 37-41, 43, 46, 46а, 47, 48, 53, 54, 58-62 площадью 1466,2 кв.м присвоен №1300. Совокупности помещений подвала №№3, 4, 8-11, 11а, 12, 15а, 16а, 17а, 22-28, 30 площадью 623,8 кв.м присвоен №1301.</p> <p>Технический план подготовлен кадастровым инженером, Гарраевой Айгуль Асхатовной (квалификационный аттестат № 16-15-801, выдан 27.07.2015г.), являющимся членом саморегулируемой организации «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» (уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» № 0744 от 19.08.2016г.). Сведения о СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» содержится в государственном реестре СРО КИ (уникальный номер реестровой записи № 009). Номер в реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, -34601. Гарраева Айгуль Асхатовна является работником АО «БТИ РТ», Юридический адрес: Парижской Коммуны дом 8, контактный телефон 557-54-22, адрес электронной почты bit107@mail.ru, СНИЛС 089-377-910 35, Договор подряда № 48/836 от 06.09.2018г.</p>

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

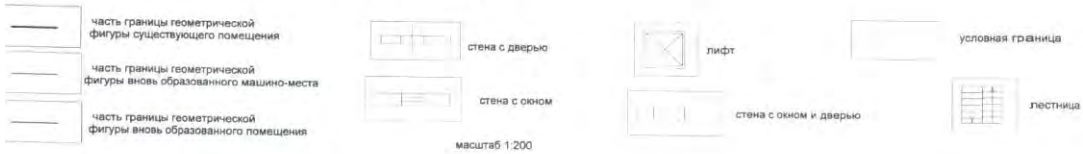
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа (части этажа)

1 этаж



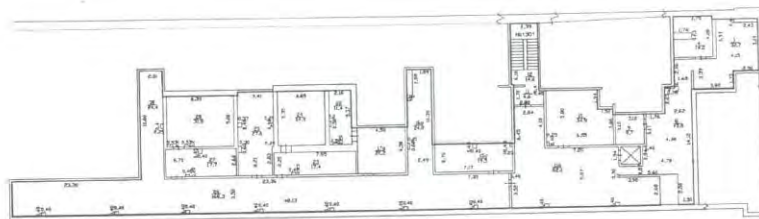
условные обозначения



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа (части этажа)

подвал



условные обозначения



3

III. Исчисление площадей и объемов основной и отдельных частей строений и пристроек

Литера	Наименование строения, сооружения	Формулы расчета площади по натурному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
	в том числе встроенные помещения 5Н	1 этаж подвал	1617,6	4,10	6611,4
			672	2,15	1445
					8056

4

IV. Описание здания (строения), сооружения

№ п/п	Литера по плану	Наименование	Характеристика конструктивных элементов									
			Фундамент	стены	перегородки	крыша	лопы	Финишные				
1	А	Жилой дом	4	5	6	7	8	9	10			
			Железобетонный	Кирпичные	Железобетонные	Железобетонные	Железобетонные	Железобетонные	Железобетонные	Железобетонные	Железобетонные	

V. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ строки	№ таблицы	Итого	Стоимость измерителя по таблице	Удельный вес	на группу капитальности	климат район	К-т 1984 г	К-т 1991 г	Стоимость здания с износом	Восстановительная стоимость в руб	% износа
А	Жилой дом	28	58 я куб. м	1,57	44,90	1,57	44,90				44,90	8056	0,3618%
	в том числе встроенные помещения 5Н										44,90	8056	0,3618%

4

VI. Общая стоимость (в руб.)

Действительная стоимость в ценах 1981 г. _____ руб.

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа на 2011 г. _____ руб.

Особые отметки:

Специальности помещений: 1 этаж № 1, 3, 3б, 3в, 3г, 3д, 8-21, 26, 31-33, 37-41, 43, 46, 46а, 47, 48, 53, 54, 56, 62; подвал №1, 4, 6, 11, 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.

Балансовая стоимость не представлена. Площадь составила на 34,8 кв.м. в результате точных подсчетов.

Наименование земельного участка _____

Наименование разрешения на строительство _____

Наименование проектно-сметной документации _____ дата _____

Акт ввода в эксплуатацию № _____

Паспорт выдан _____ 2011 г.

Зам. начальника отделения № 40201
Филиала ФГУП «ВНИИСТ»
Роснефтегазхолдинга «Газпром ВТИ»
по республике Татарстан

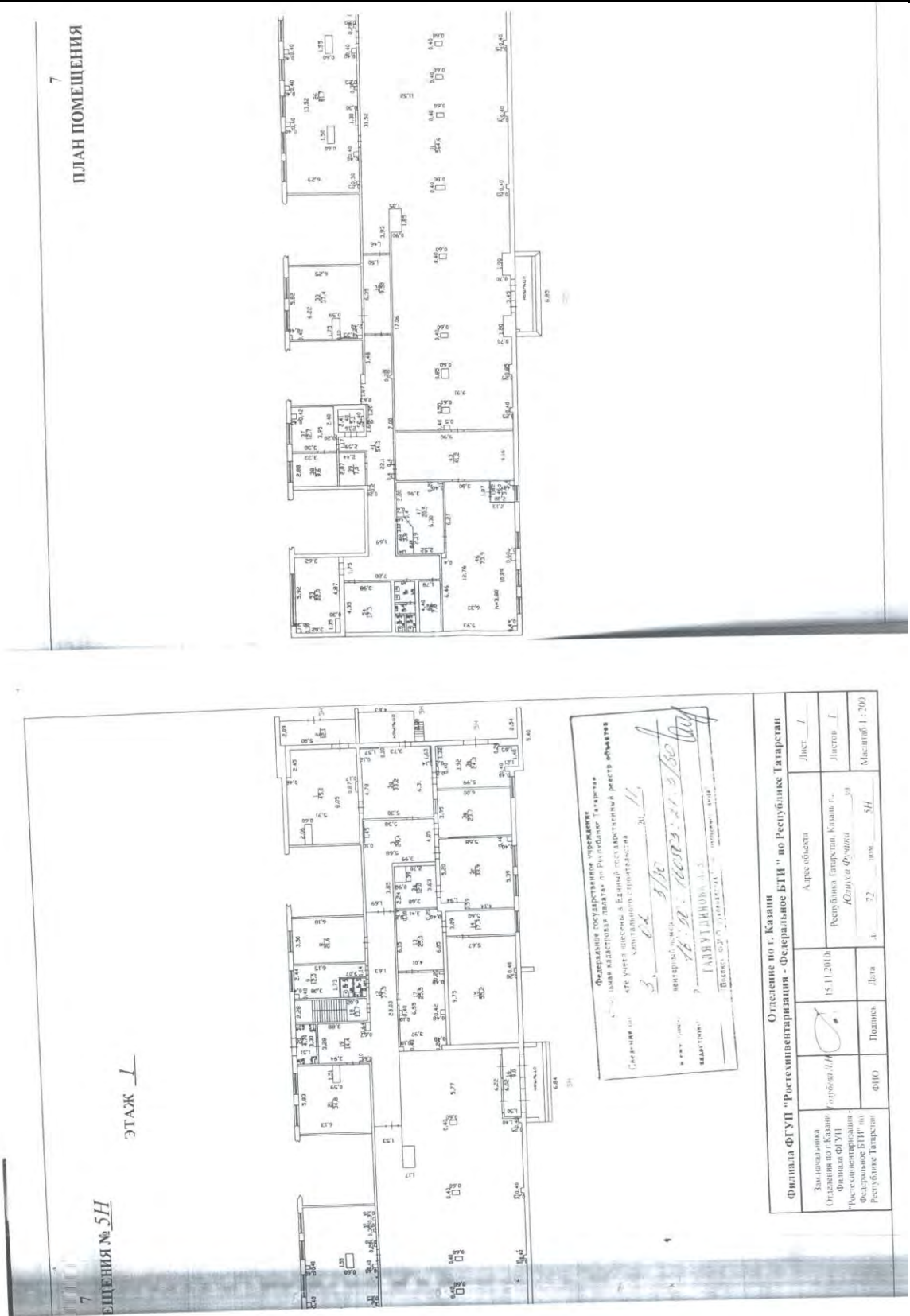
Голубева П.Н.
фамилия

подпись _____

М.П.

Работу проверил: _____ 21.01.2011 г.
подпись _____ ФИО

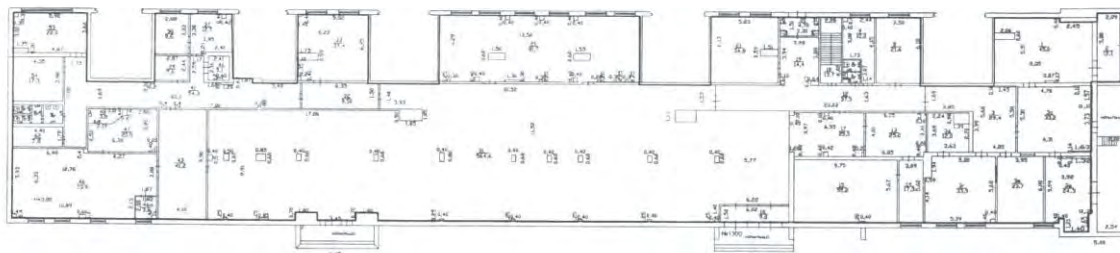
Работу выполнил: _____ 21.01.2011 г.
подпись _____ ФИО



Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

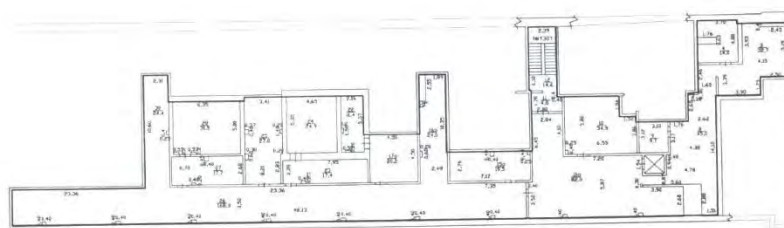
ЧЕРТЕЖ

1 этаж



ЧЕРТЕЖ

подвал



Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБЩЕСТВА
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАНЬ ШӘБӘРҮ
МУНИЦИПАЛЬ БҮРҮМЛӘГЕ
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ
ЖИТКӨМҖЕСЕ УРЬЯНБАСАРИ

2

РАСПОРЯЖЕНИЕ

БОЕРЫК

09-14-2018

Казань

№ 3743р

07.06-18 03 11 18

**О присвоении адресов
нежилым помещениям
по ул.Юлиуса Фучика, 72**

Рассмотрев заявление Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал», учитывая выписку из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости от 29.10.2018 №99/2018/214582587, технический план помещения от 10.10.2018, в соответствии с Федеральным законом от 28.12.2013 №443-ФЗ «О федеральной информационной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон „Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации“», постановлением Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов» обязываю:

1. Нежилым помещениям 1-го этажа, образованным в результате разделения нежилого помещения с кадастровым номером 16:50:160503:3280, расположенным в здании с кадастровым номером 16:50:160503:205 по ул.Юлиуса Фучика, 72 в Приволжском районе г.Казани, присвоить следующие адреса:

1.1. Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Юлиуса Фучика, д.72, помещение 1301 (совокупность помещений) 1 этажа №№1-3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 8-21, 2б.

31-33, 37-41, 43, 46, 46а, 47, 48, 53, 54, 58-62);

1.2. Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Юлиуса Фучика, д.72, помещение 1301 (совокупность помещений подвала №№3, 4, 8-11, 11а, 12, 15а, 16а, 17а, 22-28, 30);

2. Довести до сведения Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал»:

2.1. информацию о том, что присвоение адреса объекту адресации не подтверждает, что адресуемый объект недвижимости построен с соблюдением строительных, санитарных, градостроительных и иных норм;

2.2. информацию о необходимости при последующем использовании земельного участка соблюдать ограничения, связанные с нахождением объекта адресации в зоне с особыми условиями использования территории (в случае их наличия).

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани И.В. Дубышкину.



Р.Р.Шафигуллин

Выпуск создан в электронной форме № документа: 304737-1 от 31.10.2018 Исполнитель: Муслимов Р.Д.
Страница 1 из 2. Страница создана: 31.10.2018 11:55



Документ создан в электронной форме № документа: 304737-1 от 31.10.2018 Исполнитель: Муслимов Р.Д.
Страница 2 из 2. Страница создана: 31.10.2018 11:55



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение	
Лист №	Раздела I
24.12.2018	
Кадастровый номер:	16:50:160503:6512
Номер кадастрового квартала:	16:50:160503
Дата присвоения кадастрового номера:	24.12.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Юлиуса Фучика, д.72, пом.1301
Площадь, м²:	623,8
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал №1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	данные отсутствуют
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:160503:205
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Совокупность помещений подвала №№3, 4, 8-11, 11а, 12, 15а, 16а, 17а, 22-28, 30 площадью 623,8 кв.м. присвоен №1301. 34601480836.06.09.2018
Получатель выписки:	Закрывающий инвестиционный фонд недвижимости "Казанский траст" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Пасин Д. А.

М.П.

Отчет №ПИФ-001/07-2023
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

Помещение <small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
24.12.2018	
Кадастровый номер: 16:50:160503:6512	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:160503:6512:16/001/2018-3 от 24.12.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 07.10.2011 №60/11-БГ
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Юлиуса Фучика, д.72, кад.№ 16:50:160503:21:5/30, Помещение №5Н, назначение: нежилое, общая площадь 2090 кв.м, номера на поэтажном плане 1(1-3, 3а, 3б, 3г, 3д, 8-21, 31-33, 37-41, 43, 46, 46а, 47, 48, 53, 54, 58-62) подвал (3, 4, 8-11, 11а, 12, 15а, 16а, 17а, 22-28, 30)
дата государственной регистрации:	24.12.2018
номер государственной регистрации:	16:50:160503:6512:16/001/2018-4
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 02.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009 №1405-94198416
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование организации, дата, код ОКН)</small>	
М.П.	Лосин Д. А. <small>(подпись, наименование организации)</small>

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Раздел 5
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Помещение <small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____
24.12.2018	
Кадастровый номер: 16:50:160503:6512	
Номер этажа (этажей): Подвал № 1	
Масштаб 1:	944
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование организации, дата, код ОКН)</small>	
М.П.	Лосин Д. А. <small>(подпись, наименование организации)</small>

file:///C:/Users/Shevchew/AppData/Local/Temp/tmp636812481302799428.html

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

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

Раздел 1

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>24.12.2018</u>	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		<u>16:50:160503:6513</u>	
Номер кадастрового квартала:	<u>16:50:160503</u>		
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>24.12.2018</u>		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Юлтуса Фучика, д.72, пом. 1300		
Площадь, м ² :	<u>1466,2</u>		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	<u>Этаж № 1</u>		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	данные отсутствуют		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	<u>16:50:160503:205</u>		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома <input type="checkbox"/> социального использования или наемного дома коммерческого использования: 	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Сособые отметки:	Совокупности помещений 1-го этажа №№1-3, 3а, 3б, 3в, 3г, 3д, 8-21, 26, 31-33, 37-41, 43, 46, 46а, 47, 48, 53, 54, 58-62 площадью 1466,2 кв.м присвоен №1300/34601/480836/06.09.2018		
Получатель выписки:	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Лосин Д. А.	
<small>(подпись, наименование должности)</small>		<small>(подпись, фамилия)</small>	

М.П.

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

Раздел 2

Помещение		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>24.12.2018</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> :	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		<u>16:50:160503:6513</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:160503:6513-16/001/2018-3 от 24.12.2018		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 07.10.2011 №601/11-БГ		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Юлтуса Фучика, д.72, над.№ 16:50:160503:21:5/30, Помещение №5Н, назначение: нежилое, общая площадь: 2090 кв. м, номера на поэтажном плане (1-3, 3а, 3а, 3с, 3д, 8-21, 31-33, 37-41, 43, 46, 46а, 47, 48, 53, 54, 58-62) подвал (3, 4, 8-11, 11а, 12, 15а, 16а, 17а, 22-28, 30)		
дата государственной регистрации:	24.12.2018		
номер государственной регистрации:	16:50:160503:6513-16/001/2018-4		
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 02.03.2024		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524		
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009 №1405-94198416		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Лосин Д. А.	
<small>(подпись, наименование должности)</small>		<small>(подпись, фамилия)</small>	

М.П.

Отчет №ПДФ-001/07-2023
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		(наименование)	
Лист № <u>2.4.12.2018</u>	Раздела <u>S</u>	Всего листов раздела <u>S</u> :	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		16:50:160503:6513	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

Масштаб 1: _____ 542

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ _____ Лосин Д. А. _____

М.П.

file:///C:/Users/SheveleAV/App/Data/Local/Temp/tmp636812480937329428.html

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.09.2021, поступившего на рассмотрение 15.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.09.2021г. № КУВН-002/2021-123049148			
Кадастровый номер:		16:50:080208:2	
Номер кадастрового квартала:	16:50:080208		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.09.2002		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 16:50:08 02 08:0002; Условный номер 16:50:06:02682; 16:50:060907:0009		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Энергетиков, д. 171Б.		
Площадь, м2:	2160 +/- 16.27		
Кадастровая стоимость, руб:	16433604		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Здание магазина		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524		

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ФБУ МОЦ ЭФТ
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ 30
УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
НАГУМАНОВА А.Р.
ВРЕМЯ 13.54
17.08

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП
С Сертификат: 98767571357-408535157138178344569856 Выдано: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Отчет №ПДФ-001/07-2023
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

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-002/2021-123049148			
Кадастровый номер:		16:50-080208-2	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/388/2012-262 28.09.2012 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	28.09.2012 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/388/2012-262	
	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:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 3, выдан 22.09.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 10.03.2010 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1, выдан 09.07.2009	
Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			
данные отсутствуют			
полное наименование должности		документ подписан	инициалы, фамилия
		электронной подписью	
		СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ	
		Сертификат: 89767757135744615711381783445386050	
		Выдано: Росреестр	
		Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Выписка получена из АИС ФИС.ЕГРН
ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РЕГИСТР
КАДАСТРА И НЕДВИЖИМОСТИ
ПЕТЕРБУРГСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ «АИЦН»
г. Казань, ул. Петербургская, д. 10
Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время: 13:51
17.09.2023

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.09.2021г. № КУВИ-002/2021-123049148			
Кадастровый номер:		16:50-080208-2	
	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	Приоритизация 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
ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РЕГИСТР
КАДАСТРА И НЕДВИЖИМОСТИ
ПЕТЕРБУРГСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ «АИЦН»
г. Казань, ул. Петербургская, д. 10
Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время: 13:51
17.09.2023

документ подписан		инициалы, фамилия
электронной подписью		
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ		
Сертификат: 89767757135744615711381783445386050		
Выдано: Росреестр		
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022		

Отчет №ПДФ-001/07-2023
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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130977990			
Кадастровый номер:		16:50:090412:2	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрывающий паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность: 16-16-01/125/2013-189 15.04.2013 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		15.04.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:		16-16-01/125/2013-189
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 3, выдан 22.09.2011 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 10.03.2010 Правила доверительного управления Закрытым паевым фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", выдан 08.02.2009 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1, выдан 09.07.2009

ИПСОКА ПОЛ/12/04 И/0 АИС ФНС ЕГРН

РИЗОНСКОМУ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ

г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 73

УПолномоченный сотрудник

ПАТУМАНОВА А.Р.

ВРЕМЯ 10:20 2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ	
Сертификат: 907677971307-МЦ/161571131176346205030	
Выдан: Рязань	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130977990			
Кадастровый номер:		16:50:090412:2	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6	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	

ИПСОКА ПОЛ/12/04 И/0 АИС ФНС ЕГРН

РИЗОНСКОМУ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ

г. КАЗАНЬ ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 73

УПолномоченный сотрудник

ПАТУМАНОВА А.Р.

ВРЕМЯ 10:20 2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ	
Сертификат: 907677971307-МЦ/161571131176346205030	
Выдан: Рязань	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130977990			
Кадастровый номер:		16:50:090412-2	
План (чертеж, схема) земельного участка			
полное наименование должности		документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАТ СЕРТИФИКАТА №1	инициалы, фамилия
Уполномоченный сотрудник Нагумова А. Р.		Спецификат: 970677071307/2018/15711381783445026850 Подпись: Электронная Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФНС ЕГРН
 Приказом от 06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130977990
 с. Давань ул. Мухоморова д. 50А
 Уполномоченный сотрудник
 Нагумова А. Р.
 ВРЕМЯ 10:20
 7-10

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
информационно-технологический центр регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.10.2021г.			
Кадастровый номер:		16:50:220526-599	
Номер кадастрового квартала:		16:50:220526	
Дата присвоения кадастрового номера:		16.12.2010	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 50А.2-10288/1-1; Кадастровый номер 16:50:220526:28.2/18	
Адрес:		Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Максимова, дом 4А, помещение 1000	
Площадь, м2:		85,7	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		Нежилое помещение №1000	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		2426180 04	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:220526:128	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записей об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Право (ограниченные права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с лицевым номером: Помещение №1000	
Получатель выписки:		Леонара Альфа Вячеславовна, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергияБезопасКазань" Д.У. зарегистрированным в Едином государственном реестре недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

09 ОЯ 2021
 ПРИНЯТО

Отчет №ПДФ-001/07-2023
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
28.10.2021г.			
Кадастровый номер:		16:50:220526-599	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16-01/093/2011-401 11.03.2011 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	11.03.2011 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/093/2011-401	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426	
	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-1, выдан 09.07.2009 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 1405-94198416-2, выдан 10.03.2010	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

 полное наименование должности	 подпись	 инициалы, фамилия
-----------------------------------	-------------	-----------------------



Лист 3

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.10.2021г.			
Кадастровый номер:		16:50:220526-599	
5	Закладные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

 полное наименование должности	 подпись	 инициалы, фамилия
-----------------------------------	-------------	-----------------------



Отчет №ПДФ-001/07-2023
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 (планы этажа)

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.10.2021г.			
Кадастровый номер: 16-50/220526-599		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			
 полное наименование должности		 подпись М.П.	 инициалы, фамилия

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
включая 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 05.10.2021, поступившего на рассмотрение 05.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-131380197	
Кадастровый номер:	16:50/140212/1530
Номер кадастрового квартала:	16:50/140212
Дата присвоения кадастрового номера:	14.02.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, Проспект Победы, д. 220 в.
Площадь, м ² :	1655 +/- 14
Кадастровая стоимость, руб.:	13366839.2
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50/140212/2133, 16:50/140212/2150
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	объект торговли: магазин
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", 7716580524

ООО «УК ЭНЕРДЖИ ИНВЕСТ КАПИТАЛ»

14 ОКТ 2021

ПРИНЯТО

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 ПРОВЕДИТЕЛИ ЭТАПОВ ГБУ И
 г. КАЗАНЬ
 Уполномоченный сотрудник
 ВАГУМАНОВА А.Р.
 Время 10:34
 28.10.21



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ
Сторона №1: 997872572527444165711381782442020250 Подпись: Регистратор Действителен с 23.03.2013 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001/07-2023
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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-131380197			
Кадастровый номер:		16:50:140212:1530	
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 16-16/041-16/097/003/2016-2769/2 25.03.2016 10:12:51
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:	25.03.2016 10:13:17	
	номер государственной регистрации:	16-16/041-16/097/003/2016-2769/3	
	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" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94193416, выдан 31.03.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приказский отдел ГБУ ИОД АИ
г. Казань ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник
наименование должности

Нагуманова А.Р.

Время 10:34

7-10



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТОМ ЭЦП
Инициалы, фамилия
Сертификат: 99767571357446515711201703440302650 Выдана: Регистр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-131380197			
Кадастровый номер:		16:50:140212:1530	
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

Приказский отдел ГБУ ИОД АИ
г. Казань ул. Петербургская

Уполномоченный сотрудник
наименование должности

Нагуманова А.Р.

Время 10:34

7-10



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЯЗАННО С СЕРТИФИКАТОМ ЭЦП
Инициалы, фамилия
Сертификат: 99767571357446515711201703440302650 Выдана: Регистр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 3 Лист 4

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-131380197			
Кадастровый номер:		16:50:140212:1530	
План (чертеж, схема) земельного участка 			
Уполномоченный сотрудник Иванова А.Р.		Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАЦИОННЫМ ЦЕНТРОМ Сертификат: 80767571357444157113179044006692 Выдан: 04.08.2021 Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полномоченный орган регистрационного учета

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

Здание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130985245			
Кадастровый номер:		16:24:150112:152	
Номер кадастрового квартала:	16:24:150112		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.11.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Республика Татарстан, р-н Лаишевский муниципальный, с/п Сталбиженское, с Слободье, ул Советская, д 92		
Площадь, м2:	714.9		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Продовольственный магазин		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2015		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	21012948.47		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:24:150112:134		
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:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют		
Получатель выписки:	Корнякова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО «УК «ЭнерджиИнвестКапитал» от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «ЭнерджиИнвестКапитал», 7716580524		
Уполномоченный сотрудник Иванова А.Р.	Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СЕРТИФИКАЦИОННЫМ ЦЕНТРОМ Сертификат: 80767571357444157113179044006692 Выдан: 04.08.2021 Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022		

Отчет №ПДФ-001/07-2023
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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130985245			
Кадастровый номер:		16:24:150112:152	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Условные обозначения:		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Уполномоченный сотрудник государственной должности		СЕРТИФИКАТ СЕРТИФИКАТА № 30	
Уполномоченный: НАГУМАНОВА А.Р. Время: 11.10 8:10		Сертификат: 99767571357-ММБ157138178344526870 Владелец: Регистратор Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
 (подпись и наименование органа регистрационного 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 05.10.2021, поступившего на рассмотрение 05.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-131396263			
Кадастровый номер:		16:24:150112:134	
Номер кадастрового квартала:	16:24:150112		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.05.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Ляйшевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище, ул. Советская, д. 92.		
Площадь, м2:	1637 +/- 14		
Кадастровая стоимость, руб:	1172877.76		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:24:050601:1841, 16:24:150112:112, 16:24:150112:145, 16:24:150112:152		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	назначены торговой площадью не более 400 кв.м.		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524		

ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ «ФРС» ФУ
 с. Казимь, ул. Петербургская, 20

Уполномоченный сотрудник государственной должности
 Уполномоченный: **НАГУМАНОВА А.Р.**
 Время: 10:35 7:10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СЕРТИФИКАТ СЕРТИФИКАТА № 30	
Сертификат: 99767571357-ММБ157138178344526870	
Владелец: Регистратор	
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

16 ОКТ 2021

ПРИНЯТО

Отчет №ПИФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 3 Лист 4

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-131396263			
Кадастровый номер:		16:24:150112:134	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Основные обозначения:		документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Бизнес-документ		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
Уполномоченный сотрудник		инициалы, фамилия	
Имя: А. Р. НАГУМАНОВА		Сертификат: 3072737185-44485157138178344820650	
Время: 10:36		Владелец: Росреестр	
Дата: 2021		Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2021, поступившего на рассмотрение 08.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119197399			
Кадастровый номер:		16:50:160203:0799	
Номер кадастрового квартала:	16:50:160203		
Дата присвоения кадастрового номера:	06.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 10943; Условный номер 16:50:06:01859:001:0001		
Местоположение:	Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Карбышева, д.35		
Площадь, м2:	406,7		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Помещения №№1-18		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	ООО «УК ЭНЕРГИ ИНВЕСТ КАПИТАЛ»	
Кадастровая стоимость, руб:	16422485	17 СЕН 2021	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:160203:145		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	ПРИНЯТО	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, в жилых помещениях нежилого дома социального использования или нежилого дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Кирякова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" Д.У. открытым новым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гэстроним". 7716580524		
Уполномоченный сотрудник		инициалы, фамилия	
Имя: И. И. КИРЯКОВА		Сертификат: 3072737185-44485157138178344820650	
Время: 10:36		Владелец: Росреестр	
Дата: 2021		Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПИФ-001/07-2023
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:

Помещение		№ объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
18.03.2019			16:06:030120:136
Кадастровый номер:		16:06:030120:136	
Номер кадастрового квартала:		02.10.2018	
Дата присвоения кадастрового номера:		данные отсутствуют	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Республика Татарстан, р-н Алькеевский, с. Базарные Матахи, ул. Крайнова, д. 69А, пом. 1	
Площадь, м²:		54,6	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		1421401,25	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:06:030120:130	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		02.08.2018 77178	
Получатель выписки:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" Д.У. ЗПИФН "Казанский гастроном"	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Лосев Д. А.	

000 «УК «ЭНЕРДЖИИНВЕСТКАПИТАЛ»
ПРИИТК
22 МАР 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:

Помещение		№ объекта недвижимости	
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1	Всего разделов
18.03.2019			16:06:030120:136
Кадастровый номер:		16:06:030120:136	
Номер кадастрового квартала:		16:06:030120	
Дата присвоения кадастрового номера:		02.10.2018	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Республика Татарстан, р-н Алькеевский, с. Базарные Матахи, ул. Крайнова, д. 69А, пом. 1	
Площадь, м²:		54,6	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		1421401,25	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:06:030120:130	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		02.08.2018 77178	
Получатель выписки:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" Д.У. ЗПИФН "Казанский гастроном"	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Лосев Д. А.	

Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2

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

Помещение		<small>(наименование помещения)</small>
Лист № <u>18.03.2019</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Кadaстровый номер:		<u>16:06:030120:136</u>
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. ЗПИФИ "Казанский гастроном", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 16:06:030120:136-16/011/2019-3 от 18.03.2019	
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи основных фондов от 19.02.2019 №БМ-01/19	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Досимов, Л. А.
		М.П.

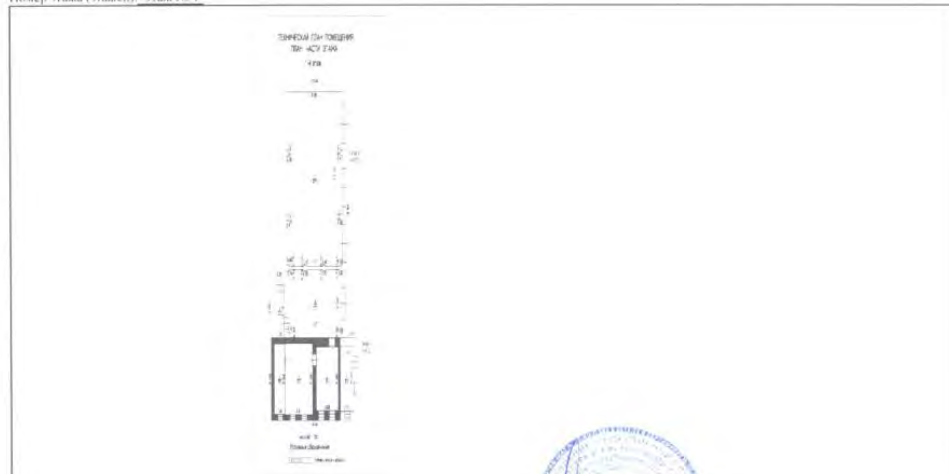


Раздел 5

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

Помещение		<small>(наименование помещения)</small>
Лист № <u>18.03.2019</u>	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____
Кadaстровый номер:		<u>16:06:030120:136</u>

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Досимов, Л. А.
	М.П.



Отчет №ПДФ-001/07-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Помещение		Лист 3
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
16.09.2021г. № КУВИ-002/2021-122441781		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 16:50:070112:326		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

КАЗАНЬ, ПЛАЗИТЕЛЯ АЗ АДС

ИМВОЛКОКИЙ ОТДЕЛ ГБУ «КАЗАНСКИЙ ЦЕНТР ЗАДАНИЯ УЛ ПЕТЕРБУРГСКОГО

ПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК НАГУМАНОВА А.Р. ВРЕМЯ 13:40



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Инициалы, фамилия
Сертификат: 9976775713574443-15711301703443206050 Владелец: Росстандарт 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		Лист 4
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
16.09.2021г. № КУВИ-002/2021-122441781		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 16:50:070112:326		Номер этажа (этажей): 1
Масштаб 1		

КАЗАНЬ, ПЛАЗИТЕЛЯ АЗ АДС

ИМВОЛКОКИЙ ОТДЕЛ ГБУ «КАЗАНСКИЙ ЦЕНТР ЗАДАНИЯ УЛ ПЕТЕРБУРГСКОГО

ПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК НАГУМАНОВА А.Р. ВРЕМЯ 13:40



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Инициалы, фамилия
Сертификат: 9976775713574443-15711301703443206050 Владелец: Росстандарт Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№18541

Кадастровый номер: 16:50:160306:4999

г. Казань

" 5 " сентября 2016 г.

Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани в лице заместителя председателя Комитета Р.Р. Батришина, действующего на основании доверенности от 9 декабря 2015 года №18577/КЗИО-ИСХ от имени Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, именуемый далее «Арендодатель», с одной стороны, и Закртыяр павый инвестиционный фонд недвижимости "Казанский газетрон" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания «ЭнерджиИнвестКазитал» в лице генерального директора Закирова Руслана Муларисовича, действующего на основании Устава, именуемый далее «Арендатор», с другой стороны, по исполнению постановления Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани от 15.05.2015 №2043 заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью 389,0 кв.м, кадастровый № 16:50:160306:4999, категория земель: земли населенных пунктов

1.2. Адрес расположения земельного участка:

г. Казань, Приволжский район, ул. Юлиуса Фучика

1.3. Передаваемый земельный участок является:

а) целым Доля целиа ;

б) в долях от общей площади

1.4. Описание передаваемого земельного участка:

1.4.1. на земельном участке расположены:

а) _____

б) _____

(здания, строения, сооружения, в т.ч. подземные, их характеристики)

(природные и историко-культурные памятники)

1.4.2. ограничения и обременения земельного участка: земельный участок предоставлен для целей, не связанных со строительством, без права возведения капитальных сооружений (объектов недвижимости); предоставить возможность беспрепятственного доступа организаций и служб к эксплуатации, ремонту и прокладке инженерных коммуникаций;

1.4.3. прочее: _____

1.5. Разрешенное использование земельного участка:

для эксплуатации объекта капитального строительства - здания одноэтажного маг-

зина "Эдельвейс"

Приведенное описание вида разрешенного использования земельного участка является окончательным и не подлежит самостоятельному изменению Арендатором.

1.6. На момент подписания Договора стороны не имеют претензий к состоянию передаваемого предмета Договора и его характеристикам.

ООО «УИ ВНЕОБЪЕКТКАПИТАЛ»
ПРИНЯТО

07 АПР 2016

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР

ЗАКИРОВ Р. И

ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№18541

Кадастровый номер: 16:50:160306:4999

г. Казань

" 6 " апреля 2016 г.

Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани в лице заместителя председателя Комитета Р.Р. Батришина, действующего на основании доверенности от 9 декабря 2015 года №18577/КЗИО-ИСХ от имени Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, именуемый далее «Арендодатель», с одной стороны, и Закртыяр павый инвестиционный фонд недвижимости "Казанский газетрон" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания «ЭнерджиИнвестКазитал» в лице генерального директора Закирова Руслана Муларисовича, действующего на основании Устава, именуемый далее «Арендатор», с другой стороны, по исполнению постановления Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани от 15.05.2015 №2043 заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью 389,0 кв.м, кадастровый № 16:50:160306:4999, категория земель: земли населенных пунктов

1.2. Адрес расположения земельного участка:

г. Казань, Приволжский район, ул. Юлиуса Фучика

1.3. Передаваемый земельный участок является:

а) целым Доля целиа ;

б) в долях от общей площади

1.4. Описание передаваемого земельного участка:

1.4.1. на земельном участке расположены:

а) _____

б) _____

(здания, строения, сооружения, в т.ч. подземные, их характеристики)

(природные и историко-культурные памятники)

1.4.2. ограничения и обременения земельного участка: земельный участок предоставлен для целей, не связанных со строительством, без права возведения капитальных сооружений (объектов недвижимости); предоставить возможность беспрепятственного доступа организаций и служб к эксплуатации, ремонту и прокладке инженерных коммуникаций;

1.4.3. прочее: _____

1.5. Разрешенное использование земельного участка:

для эксплуатации объекта капитального строительства - здания одноэтажного маг-

зина "Эдельвейс"

Приведенное описание вида разрешенного использования земельного участка является окончательным и не подлежит самостоятельному изменению Арендатором.

1.6. На момент подписания Договора стороны не имеют претензий к состоянию передаваемого предмета Договора и его характеристикам.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 2.1. Настоящий Договор заключен сроком на: 10 лет до 14.05.2025г.
- 2.2. Дата возврата земельного участка: 14.05.2025г.
- 2.3. Начало исчисления срока по пункту 2.1. настоящего Договора производится с момента принятия решения уполномоченного на то органа о предоставлении земельного участка, указанного в главе 1 настоящего Договора.
- 2.4-<1> Договор считается заключенным на условиях, предусмотренных пунктами 2.1., 2.2., 2.3. и вступает в силу с момента его государственной регистрации.
- 2.5-<2> Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Момент заключения настоящего Договора считается датой его подписания.
- 2.6. Действие настоящего Договора прекращается со дня, следующего после даты, указанной в пункте 2.1., в связи с чем у Арендатора возникает обязанность по возврату земельного участка Арендодателю по акту приема-передачи.

3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

- 3.1. Арендная плата исчисляется с 01.06.2015г.
Арендная плата исчисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем принятия постановлением Руководителя Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, Главы соответствующей администрации г.Казани о предоставлении земельного участка. В случае возникновения права Арендатора на недвижимое имущество, находящееся на арендованном участке в результате сделки, арендная плата исчисляется с 1 числа месяца, следующего после даты подписания акта приема-передачи соответствующего недвижимого имущества. В случае прекращения права Арендатора на арендованный земельный участок (расторжения договора аренды) арендная плата за землю начисляется за весь текущий месяц.
Примечание. Налоги и другие обязательные платежи, связанные с исполнением земельного участка по настоящему Договору уплачиваются Арендатором в порядке, установленном действующим законодательством.
- <2> Арендатор самостоятельно исчисляет годовую сумму арендной платы за землю, подлежащую к уплате ежегодно по настоящему договору.
Годовая сумма арендной платы, подлежащая ежегодной уплате по настоящему договору, рассчитывается в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан от 09.02.1995 №74 «Об арендной плате за землю» (с изменениями и дополнениями), решением Казанской городской Думы от 11.11.2013 №5-26, по формуле:
Апл = УПКСЗ x Ре x Кф x Пл, где:
Апл – годовая сумма арендной платы за землю;
УПКСЗ – удельный показатель кадастровой стоимости земли;
Ре – размер ставки земельного налога, в % от кадастровой стоимости земли;
Кф – поправочный коэффициент к ставкам земельного налога, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка;
Пл – площадь земельного участка.

- 3.2. При подписании договора аренды земельного участка Арендатор вносит предоплату в размере двукратной арендной платы, указанной в приложении к настоящему Договору.
- 3.3. Арендатор вносит арендную плату ежемесячно не позднее 15 числа каждого текущего месяца в размере, указанном в приложении к настоящему Договору в графе «Сумма арендной платы к уплате в месяц», в следующем порядке:
100% перечисляется на счет, указанный в приложении к настоящему Договору.
В случае принятия нормативно-правового акта, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению сторонами с даты вступления в силу нормативно-правового акта без внесения изменений в настоящий Договор.

2

3.4. В платежных поручениях на уплату арендной платы в разделе "Назначение платежа" необходимо указывать:

- "за аренду земельного участка";
 - номер договора аренды;
 - кадастровый номер земельного участка;
 - за какой период вносится арендная плата.
- 3.5. В случае несвоевременного внесения Арендатором арендной платы Арендатор обязуется оплатить Арендодателю неустойку (пени) в размере 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Пени и задолженность по арендной плате по настоящему Договору взыскиваются в установленном законом порядке.

3.6. Размер арендной платы по настоящему Договору не является фиксированным и изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения, введения иных ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) уполномоченным органом государственной власти Республики Татарстан, органом местного самоуправления г.Казани без согласования с Арендатором, а также в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями действующего законодательства. Новый размер арендной платы устанавливается со срока, указанного в уведомлении, отправляемом Арендодателем письмом по адресу, указанному в Договоре. Уведомление может быть сделано Арендодателем в том числе и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.7. Не использование Арендатором земельного участка, указанного в главе 1 настоящего Договора без объективных на то причин не является основанием освобождения Арендатора от внесения арендной платы по настоящему Договору.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

Независимо от сроков аренды земельного участка для передачи земельного участка в субаренду Арендатор обязан получить письменное согласие Арендодателя.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ

5.1. Арендатор имеет право:

- 5.1.1. использовать земельный участок на условиях, установленных настоящим Договором.
- 5.1.2. на заключение нового договора аренды земельного участка без проведения торгов в случаях, установленных ст.39,6 ЗК РФ;
- 5.1.3. осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные действующим законодательством.

5.2. Арендатор обязан:

- 5.2.1. выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;
- 5.2.2. использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- 5.2.3. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;
- 5.2.4. осуществлять мероприятия по охране земельного участка, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;
- 5.2.5. своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены настоящим Договором;
- 5.2.6. ежемесячно вносить арендную плату (в том числе за все время просрочки возврата

3

дателя о произведенной государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан путем предоставления заверенной Арендатором копии подтверждающего документа;

5.2.18. обеспечить Арендодателю (его представителям), представителем органов государственного, муниципального контроля за использованием и охраной земель беспрепятственный доступ на земельный участок для проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также норм действующего земельного законодательства;

В ходе осуществления хозяйственной деятельности на земельном участке, Арендатор обязан обеспечить организацию производственного земельного контроля и предоставлять необходимые сведения специально уполномоченным органам государственного, муниципального земельного контроля;

5.2.19. соблюдать (выполнять) в соответствии с требованиями владельцев, эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и т.п., расположенных на земельном участке;

При необходимости проведения на земельном участке соответствующими лицами и службами аварийно-ремонтных и иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ;

5.2.20. письменно сообщать Арендодателю не позднее чем за 2 (два) месяца о предстоящем досрочном освождении земельного участка и передать земельный участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального состояния и качества, существовавших на момент заключения настоящего Договора;

5.2.21. выполнять иные требования, предусмотренные действующим законодательством, нормативно-правовыми актами и актами ненормативного характера органов местного самоуправления и должностных лиц муниципального образования города Казани и Арендодателя.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. в одностороннем порядке без согласия Арендатора изменять размер и условия внесения арендной платы, в том числе в случаях изменений действующего законодательства, принятия нормативно-правовых актов и актов ненормативного характера органами местного самоуправления города Казани;

6.1.2. в судебном порядке обратиться взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору;

6.1.3. на возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе досрочным расторжением настоящего Договора по инициативе Арендатора, убытков, причиненных ухудшением состояния земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора;

6.1.4. вносить необходимые изменения и уточнения в Договор и его неотъемлемые части, в том числе в случае изменения норм действующего законодательства, принятия нормативно-правовых актов и актов ненормативного характера органами местного самоуправления города Казани;

6.1.5. извещать органы, уполномоченные представлять земельные участки, о нарушении Арендатором норм действующего законодательства, а также нормативно-правовых актов и актов ненормативного характера, изданных органами местного самоуправления города Казани;

6.1.6. требовать уплаты арендной платы за все время просрочки возврата арендованного земельного участка (в том числе до момента предоставления Арендодателю подписанного акта о возврате земельного участка), а также требовать выплаты неустойки (штрафа) в размере годовой суммы арендной платы и полного объема убытков за несвоевременный возврат земельного участка (просрочка более 10 дней) либо возврат земельного участка в ненадлежащем состоянии (виде), требующим затрат на приведение его в состояние на момент заключения настоящего Договора;

6.1.7. в случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы (более одного срока оплаты) Арендодателю по своему усмотрению вправе потребовать досрочного

участка) в размере, порядке и в сроки, установленные настоящим Договором, приложениями и последующими изменениями и дополнениями к ним, а также уведомлениями Арендодателя;

5.2.7. соблюдать при исполнении земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

5.2.8. не осуществлять на земельном участке работы, для проведения которых требуются соответствующие разрешения уполномоченных на то органов, без получения таких актов;

5.2.9. не допускать затравление, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;

5.2.10. при проведении работ, связанных с использованием недрами, проведсти работы по рекультивации земельного участка в соответствии с требованиями, установленными в порядке, определенном Правительством Российской Федерации;

5.2.11. при использовании земельного участка, расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, обеспечить свободный доступ граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

5.2.12. по требованию Арендодателя в пятидневный срок представлять платежные документы об уплате арендной платы, учредительные документы, иные документы, имеющих непосредственное отношение для выяснения вопросов, касающихся выполнения Арендатором условий настоящего Договора и его деятельности по использованию земельного участка;

5.2.13. не передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, в том числе: не заключать договоров и не вступать в сделки (также не исполнять сделки), следствием которых является или может являться какое-либо обременение имущественных прав, предоставленных Арендатору по настоящему Договору залога, внесение права аренды участка или его части в уставной капитал хозяйствующих субъектов (обществ, товариществ, производственных кооперативов и др.), иное отчуждение прав на земельный участок) без письменного согласия (разрешения) Арендодателя, за исключением аренды земельного участка на срок более 5 лет. В последнем случае требуется письменное уведомление Арендодателя.

5.2.14. в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке, их частей или долей в праве на эти объекты в пятидневный срок с момента регистрации сделки письменно известить Арендодателя и в тот же срок обратиться в уполномоченный орган с ходатайством об изменении, либо прекращении ранее установленного права на земельный участок либо его части;

5.2.15. своими силами за свой счет обеспечить получение писем и иной корреспонденции, направляемой Арендодателем в рамках настоящего Договора;

5.2.16. письменно в течение 3-х рабочих дней уведомить (специальным уведомлением) Арендодателя об изменении своих реквизитов: наименования, местонахождения, почтового адреса, предназначенного для направления Арендодателем соответствующих писем и уведомлений, места регистрации, платежных и иных реквизитов, а также данные о лице, имеющем право представлять Арендатора и действовать от его имени (с доверенностью или без таковой). В случае неисполнения Арендатором этих условий, писем и другая корреспонденция, направляемые Арендодателем по указанным в настоящем Договоре адресу, считаются направленными Арендодателем Арендатору, в Арендатор, вне зависимости от фактического получения, считается извещением, получившим соответствующие письма, корреспонденцию;

5.2.17. <I> в пятидневный срок после подписания настоящего Договора и/или дополнительных соглашений к нему предоставить Арендодателю доказательства передачи всех необходимых документов в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (заверенную Арендатором копию расписки или иного документа, подтверждающего обращение в уполномоченный орган). Арендатор обязан обратиться в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора с выполнением всех условий о регистрации.

В пятидневный срок со дня внесения записи в государственный реестр известить Арендодателя о выполнении условий о регистрации.

внесения арендной платы в установленный Арендодателем срок, но не более чем за два срока подряд;

6.1.8. на беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий Договора, действующего законодательства, а также нормативно-правовых актов и актов ненормативного характера, изданных органами местного самоуправления города Казани;

6.1.9. реализовывать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

6.2. **Арендодатель обязан:**

6.2.1. надлежащим образом и в полном объеме исполнять условия настоящего Договора, его неотъемлемых частей, а также изменений и дополнений к нему;

6.2.2. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора, действующему законодательству, нормативно-правовым актам и актам ненормативного характера, изданным органами местного самоуправления города Казани, не наносит ущерба окружающей природной среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность, предусмотренную настоящим Договором и действующим законодательством.

7.2. Арендатор обязуется уплатить Арендодателю неустойку, штраф в размере годовой арендной платы в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) им обязательств, предусмотренных условиями настоящего Договора, а именно п.п.1.5., 5.2.2., 5.2.13.;

7.3. Арендатор обязуется уплатить Арендодателю неустойку, штраф в размере ежемесячной арендной платы в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) им обязательств, предусмотренных условиями настоящего Договора, а именно п.п. 2.2., с п.п.5.2.3. по 5.2.5., с п.п.5.2.7. по 5.2.12., с п.п.5.2.14. по 5.2.20., 8.1.;

7.4. Уплата штрафа, пени не освобождает стороны от выполнения обязанностей по настоящему Договору.

7.5. В случае выявления нарушения условий Договора сторона Договора должна направить виновной стороне письменное уведомление с изложением факта нарушения.

7.6. В случае неисполнения условий Договора Арендатор также уплачивает штраф в размерах, предусмотренных законодательством об административной ответственности за нарушения земельного законодательства.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. При реорганизации юридического лица, а равно в ином случае возникновения права преемства по настоящему Договору, правопреемник Арендатора обязан известить Арендодателя о правопреемстве с указанием своих новых реквизитов для исполнения настоящего Договора.

8.2. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, в порядке предусмотренном настоящим Договором, а также в любой другой срок установленный соглашением сторон.

8.3. Дополнения, изменения и поправки, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями сторон, кроме изменения условий настоящего Договора о размере арендной платы, порядке ее расчета и уплаты, в данных случаях изменения в настоящий Договор вносятся на основании уведомления Арендодателя и не требуют соответствующей регистрации в органе, уполномоченным осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.4. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом, а также путем опубликования в средствах массовой ин-

формации и иными способами, предусмотренными действующим законодательством или настоящим Договором.

8.5. Договор расторгается Арендодателем в случаях:

- предусмотренных ст.46 ЗК РФ;

- не внесения Арендатором арендной платы и образования задолженности по арендной плате и пени свыше суммы, превышающей двухмесячную арендную плату;

- неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств, предусмотренных условиями настоящего Договора, а именно п.п.1.4.2., 1.5., 2.2., с п.п.5.2.2. по 5.2.5., с п.п. 5.2.7. по 5.2.20., 8.1.;

- если Арендатор не начал использовать и осваивать земельный участок на условиях и в течение срока предусмотренного настоящим Договором;

Арендодатель вправе по своему выбору в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке и с последствиями, предусмотренными п.3 ст.450 ГК РФ, при этом настоящий Договор будет считаться расторгнутым по истечении 15 дней с момента направления Арендодателем соответствующего уведомления Арендатору или требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Земельные и имущественные споры, возникающие в ходе реализации настоящего Договора, разрешаются в соответствии с действующим законодательством, судом общей юрисдикции или Арбитражным судом Республики Татарстан в соответствии с их компетенцией.

9.2. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, из которых первый хранится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

9.3. Неотъемлемой частью Договора являются приложения (Расчет арендной платы за землю, акт приема-передачи земельного участка).

Приложение к договору:

Расчет арендной платы за землю (приложение №1).

Акт приема-передачи земельного участка (приложение №2)

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель: от имени Исполнительного комитета муниципального образования города Казани – заместитель председателя Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани
Адрес: 420111, г.Казань, ул. Баумана, д.52/7

Заместитель председателя Комитета земельных и имущественных отношений
Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани
 Р.Р.Багриянин
(подпись)
 М.П.

Арендатор:
Закрýтый паевой инвестиционный фонд нелимитированности "Казанский гастроном" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ЭнерджиИнвестКапитал"
Адрес: 420021, г. Казань, ул.Сары Салыковой, д.32, тел.2211431
Реквизиты: Банк АКБ "ЭнерджиБанк" г.Казань, р/с 40701810200170009514, БИК 049205770, ИНН 7716580524

Генеральный директор
 Р.М.Закиров
(подпись)
 М.П.

Настоящий Договор учтен в реестре Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани под №18541 от 15.06.2016 г.

Заместитель председателя Комитета земельных и имущественных отношений
Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани
 Р.Р.Багриянин
(подпись)
 М.П.

1) Пункты 2.4 и 5.2.17 включаются, а пункт 2.5 исключается в случае заключения Договора на срок 1 год и более.
2) Пункт 2.5 включается, а пункты 2.4 и 5.2.17 исключаются в случае заключения Договора на срок менее года.
3) Расчет арендной платы по указанной формуле производится с 01.01.2006 года.

Приложение №1
к Договору аренды земельного участка
№18541 от "15" апреля 2016 г.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ

1. Площадь земельного участка, кв.м			389,0
2. Местоположение участка: г. Казань, Приволжский район, ул. Юлиуса Фучика			16.50:160306:0999
3. Кадастровый номер (квартал) участка:			7 813,14
4. Удельный показатель кадастровой стоимости земли, руб./кв.м			3 039 311,46
5. Кадастровая стоимость участка, руб.			1,3
6. Ставка земельного налога в процентах от кадастровой стоимости, %			Льгота, %
Период действия ставки арендной платы за землю	Ставка земельного налога, руб./кв.м	Повышающий коэффициент к ставке земельного налога	Ставка арендной платы за землю, руб./кв.м
1	2	3	4
01.06.2015	31.12.2015	101,571	2
01.01.2016	31.12.2016	101,571	2
Годы	Сумма арендной платы в год, руб.	Сумма арендной платы в месяц, руб.	Всего к оплате в год, руб.
2015	79 022,24	6 585,19	46 096,33
2016	79 022,24	6 585,19	79 022,24

Этот размер годовой арендной платы за землю: $79\ 022,24 = 7\ 813,14 * 1,3\% * 2 * 389,0$ кв.м.
Списание предоставляемая льгота по арендной плате за землю:

Арендная плата за землю уплачивается Арендатором на счет: №4010181080000010001 в Отделение - ИБ Республика Татарстан, Банка России г. Казань, БИК 049205001, ОКТМО 927010000 ИНН Получателя 1655065674 КПП 165501001 ФК по РТ (МКУ Комитет земельных и имущественных отношений г.Казань, с/ч 04113001580) КБК 817 111 05012 04 000 120 (реквизиты банка)

Арендодатель:
Заместитель председателя Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани
 Р.Р.Багриянин
М.П.

Арендатор:
Закрýтый паевой инвестиционный фонд нелимитированности "Казанский гастроном" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ЭнерджиИнвестКапитал"
Генеральный директор
 Р.М.Закиров
М.П.

 М.П.

Приложение №2
к Договору аренды земельного участка
№18541 от "5" апреля 2016 г.

А К Т

приема-передачи земельного участка, расположенного по адресу:

г. Казань, Приволжский район, ул. Юлиуса Фучика
"5" апреля 2016 г.
г. Казань

Мы, нижеподписавшиеся: Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани в лице заместителя председателя Комитета Р.Р. Батришина, действующего на основании доверенности от 9 декабря 2015 года №18577/КЗИО-ИСХ от имени Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны, и Заместитель паевой инвестиционной фонды недвижимости "Казанский гастроном" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания «ЭнерджиИнвестКапитал» в лице генерального директора Закирова Руслана Мударисовича, действующего на основании Устава, именуемый далее «Арендатор», с другой стороны, являющиеся сторонами по Договору аренды земельного участка №18541 от "5" апреля 2016 г. №18541, заключенного на основании постановления Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани от 15.05.2015 №2043, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал в аренду, а Арендатор принял в аренду земельный участок: с кадастровым номером №16:50:160306:4999, площадью 389,0 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: для эксплуатации объекта капитального строительства - здания одноэтажного магазина "Эдельвейс", расположенный по адресу: г. Казань, Приволжский район, ул. Юлиуса Фучика.
2. Арендатор принял указанный земельный участок полностью в таком виде, в каком он находится на момент подписания Договора аренды. Состояние земельного участка соответствует условиям Договора. Претензий у Арендатора на передаваемый земельный участок не имеется.
3. Настоящий акт составлен в трех экземплярах, один хранится у Арендодателя, второй - у Арендатора, третий - в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Передал

Арендодатель

Заместитель председателя Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани


И.П. **Р.Р. Батришин**



Принял

Арендатор

Закрывающий паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания «ЭнерджиИнвестКапитал»
Генеральный директор


И.П. **Р.М. Закиров**



В договоре пронумеровано и прошнуровано
10 лист(а)ов

Заместитель председателя Комитета земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани




И.П. **Р.Р. Батришин**

