

2023

Отчет

№ ПИФ-001/11-2023

об определении справедливой
(рыночной) стоимости недвижимого
имущества

Дата оценки: 02 августа 2023 года

Дата составления отчета: 02 августа 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»
02.08.2023



«УТВЕРЖДАЮ»

Директор

Н.В. Гордеева

«02» августа 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 №11 от 24.07.2023 к договору № ПИФ-001/2016 об оказании услуг по оценке от «26» декабря 2016 г., между Заказчиком Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ЭнергоИнвестКапитал» действующее в качестве доверительного управляющего закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Казанский гастроном» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

Реквизиты Заказчика.

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

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

ИНН 7716580524

КПП 165501001

ОГРН 5077746957426

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

В соответствии с заданием на оценку №11 от 24.07.2023 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 недвижимого имущества.

Таблица 1. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Помещение №1012, назначение: нежилое, общая площадь 157 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6726	157
2	Помещение №1009, назначение: нежилое, общая площадь 72,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6725	72,8
3	Нежилое помещение №1010, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6728	75,6
4	Помещение №1011, назначение: нежилое, общая площадь 875,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6727	875,8
5	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	1 653,2
6	Нежилые помещения (магазин), 1-го этажа(№1-42) и подвала (№11-25, 30, 43, 44), общей площадью 1017,80 кв.м., расположенные по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Мира, д. 37, кадастровый номер:16:50:250227:918	1 017,8
7	Помещения, нежилые, общей площадью 1342,7 кв.м., 1 этаж расположенные по адресу: РТ, г. Казань, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А, пом. 1000, кадастровый номер:16:50:110402:1650	1 342,7
8	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	1 536,3
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения супермаркета, общая площадь 2682 +/- 18 кв.м., кадастровый № 16:16:120602:3, адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ г.Казань, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, з/у 34 б	2 682
10	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 780,1 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-12, 2а, 3а, 3б, 3в, 4а, 4-16,19, 22-28,31,32,34-37 адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Павлюхина, д.101, пом.1000, кадастровый № 16:50:070115:1064	780,1

*Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 3802,4 кв.м., этаж: 1,2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1006, кадастровый номер: 16:50:110801:9183	3 802,4
12	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 139 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 38-51, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1005, кадастровый номер: 16:50:110801:9169	139
13	Земельный участок, общей площадью 3 800 +/- 21,57 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33 А, кадастровый номер: 16:50:110801:17	3 800
14	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер: 16:50:150105:147	2 984,9
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 16+/-1 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер: 16:50:150105:5823	16
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 2609+/-18 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер: 16:50:150105:5822	2 609
17	Офис №10-11, назначение: нежилое, площадь 285,4 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение): Респ. Татарстан, Лаишевский муниципальный р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, ул. Счастливая, д. 11, пом. №1010, кадастровый номер: 16:24:150201:3240	285,4
18	Нежилые помещения №№37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м., этаж 1, инв. №10209, лит.1, объект №1, часть №4, кадастровый номер: 16:50:06:00820:001:0004, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартакoвская, д. 141	76,6
19	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 345,5 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-20, кадастровый номер: 16:50:250221:2818, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4	345,5
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административное здание, общая площадь 332 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:40	332
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 876 +/-15 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6215	1 876
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 354 +/-13 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6216	1 354
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 735 +/- 9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1000	735
24	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 95 +/- 4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1001	95
25	Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, площадь 509,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1, кадастровый номер: 16:50:000000:13270	509,6
26	Нежилые помещения 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, кадастровый номер: 16:50:060605:163	297,6
27	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности), площадь 1260 +/- 12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, МО «г. Казань», г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:832	1 260

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Оценка проведена по состоянию на 02 августа 2023 г. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, 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 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке при расчете стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.
1	Помещение №1012, назначение: нежилое, общая площадь 157 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6726	8 611 000	Не применялся	Не применялся
2	Помещение №1009, назначение: нежилое, общая площадь 72,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6725	4 200 000	Не применялся	Не применялся
3	Нежилое помещение №1010, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6728	4 335 000	Не применялся	Не применялся
4	Помещение №1011, назначение: нежилое, общая площадь 875,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6727	42 738 000	Не применялся	Не применялся
5	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	Не применялся	50 069 000	Не применялся
6	Нежилые помещения (магазин), 1-го этажа(№1-42) и подвала (№11-25, 30, 43, 44), общей площадью 1017,80 кв.м., расположенные по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Мира, д. 37, кадастровый номер: 16:50:250227:918	40 212 000	Не применялся	Не применялся
7	Помещения, нежилые, общей площадью 1342,7 кв.м., 1 этаж расположенные по адресу: РТ, г. Казань, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А, пом. 1000, кадастровый номер: 16:50:110402:1650	63 601 000	Не применялся	Не применялся
8	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв. №16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	Не применялся	46 960 000	Не применялся
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения супермаркета, общая площадь 2682 +/- 18 кв.м., кадастровый № 16:16:120602:3, адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ г.Казань, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, з/у 34 б	25 227 000	Не применялся	Не применялся

*Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.
10	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 780,1 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-12, 2а, 3а, 3б, 3в, 4а, 4-16,19, 22-28,31,32,34-37 адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Павлухина, д.101, пом.1000, кадастровый № 16:50:070115:1064	39 379 000	Не применялся	Не применялся
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 3802,4 кв.м., этаж: 1,2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1006, кадастровый номер: 16:50:110801:9183	149 278 000	Не применялся	Не применялся
12	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 139 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 38-51, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1005, кадастровый номер: 16:50:110801:9169	6 935 000	Не применялся	Не применялся
13	Земельный участок, общей площадью 3 800 +/- 21,57 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33 А, кадастровый номер: 16:50:110801:17	50 830 000	Не применялся	Не применялся
14	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер: 16:50:150105:147	Не применялся	107 549 000	Не применялся
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 16+/-1 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер: 16:50:150105:5823	258 000	Не применялся	Не применялся
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 2609+/-18 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер: 16:50:150105:5822	27 187 000	Не применялся	Не применялся
17	Офис №10-11, назначение: нежилое, площадь 285,4 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение): Респ. Татарстан, Лаишевский муниципальный р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, ул. Частливая, д. 11, пом. №1010, кадастровый номер: 16:24:150201:3240	16 016 000	Не применялся	Не применялся
18	Нежилые помещения №№37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м., этаж 1, инв. №10209, лит.1, объект №1, часть №4, кадастровый номер: 16:50:06:00820:001:0004, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 141	4 908 000	Не применялся	Не применялся
19	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 345,5 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-20, кадастровый номер: 16:50:250221:2818, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4	14 734 000	Не применялся	Не применялся
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административное здание, общая площадь 332 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:40	4 417 000	Не применялся	Не применялся

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Стоимость, полученная доходным подходом, руб.
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 876 +/-15 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6215	20 110 000	Не применялся	Не применялся
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 354 +/-13 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6216	14 920 000	Не применялся	Не применялся
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 735 +/- 9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1000	6 311 000	Не применялся	Не применялся
24	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 95 +/- 4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1001	971 000	Не применялся	Не применялся
25	Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, площадь 509,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1, кадастровый номер: 16:50:000000:13270	24 710 000	Не применялся	Не применялся
26	Нежилые помещения 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, кадастровый номер: 16:50:060605:163	20 278 000	Не применялся	Не применялся
27	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности), площадь 1260 +/- 12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, МО «г. Казань», г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:832	6 297 000	Не применялся	Не применялся

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

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

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Помещение №1012, назначение: нежилое, общая площадь 157 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6726	8 611 000	1 722 200	10 333 200
2	Помещение №1009, назначение: нежилое, общая площадь 72,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6725	4 200 000	840 000	5 040 000
3	Нежилое помещение №1010, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6728	4 335 000	867 000	5 202 000
4	Помещение №1011, назначение: нежилое, общая площадь 875,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6727	42 738 000	8 547 600	51 285 600
5	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	50 069 000	10 013 800	60 082 800
6	Нежилые помещения (магазин), 1-го этажа(№1-42) и подвала (№11-25, 30, 43, 44), общей площадью 1017,80 кв.м., расположенные по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Мира, д. 37, кадастровый номер:16:50:250227:918	40 212 000	8 042 400	48 254 400
7	Помещения, нежилые, общей площадью 1342,7 кв.м., 1 этаж расположенные по адресу: РТ, г. Казань, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А, пом. 1000, кадастровый номер:16:50:110402:1650	63 601 000	12 720 200	76 321 200
8	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	46 960 000	9 392 000	56 352 000
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения супермаркета, общая площадь 2682 +/- 18 кв.м., кадастровый № 16:16:120602:3, адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ г.Казань, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, з/у 34 б	25 227 000	НДС не облагается	25 227 000
10	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 780,1 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-12, 2а, 3а, 3б, 3в, 4а, 4-16,19, 22-28,31,32,34-37 адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Павлюхина, д.101, пом.1000, кадастровый № 16:50:070115:1064	39 379 000	7 875 800	47 254 800
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 3802,4 кв.м., этаж: 1,2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 100б, кадастровый номер: 16:50:110801:9183	149 278 000	29 855 600	179 133 600
12	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 139 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 38-51, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1005, кадастровый номер: 16:50:110801:9169	6 935 000	1 387 000	8 322 000

*Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
13	Земельный участок, общей площадью 3 800 +/- 21,57 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33 А, кадастровый номер:16:50:110801:17	50 830 000	НДС не облагается	50 830 000
14	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер:16:50:150105:147	107 549 000	21 509 800	129 058 800
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 16+/-1 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5823	258 000	НДС не облагается	258 000
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 2609+/-18 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5822	27 187 000	НДС не облагается	27 187 000
17	Офис №10-11, назначение: нежилое, площадь 285,4 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение): Респ. Татарстан, Лаишевский муниципальный р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, ул. Счастливая, д. 11, пом. №1010, кадастровый номер: 16:24:150201:3240	16 016 000	3 203 200	19 219 200
18	Нежилые помещения №№37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м., этаж 1, инв. №10209, лит.1, объект №1, часть №4, кадастровый номер: 16:50:06:00820:001:0004, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 141	4 908 000	981 600	5 889 600
19	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 345,5 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-20, кадастровый номер: 16:50:250221:2818, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4	14 734 000	2 946 800	17 680 800
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административное здание, общая площадь 332 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:40	4 417 000	НДС не облагается	4 417 000
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 876 +/-15 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6215	20 110 000	НДС не облагается	20 110 000
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 354 +/-13 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6216	14 920 000	НДС не облагается	14 920 000
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 735 +/- 9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1000	6 311 000	НДС не облагается	6 311 000

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
24	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 95 +/- 4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1001	971 000	НДС не облагается	971 000
25	Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, площадь 509,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1, кадастровый номер: 16:50:000000:13270	24 710 000	4 942 000	29 652 000
26	Нежилые помещения 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, кадастровый номер: 16:50:060605:163	20 278 000	4 055 600	24 333 600
27	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности), площадь 1260 +/- 12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, МО «г. Казань», г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:832	6 297 000	НДС не облагается	6 297 000
	ИТОГО	801 041 000	128 902 600	929 943 600

**801 041 000 рублей (без НДС)
(Восемьсот один миллион сорок одна тысяча) руб.**

или:

929 943 600 рублей (с НДС)

(Девятьсот двадцать девять миллионов девятьсот сорок три тысячи шестьсот) 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 соотношение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

Оглавление

1. Сведения об Отчете	13
1.1. Задание на оценку	13
1.1.1. Объект оценки	13
1.1.2. Имущественные права на Объект оценки	14
1.1.3. Цель оценки	15
1.1.4. Задача оценки	15
1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	15
1.1.6. Определяемый вид стоимости	15
1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки)	16
1.1.8. Срок проведения оценки	16
1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	16
1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации	16
1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	17
1.2. Реквизиты Исполнителя	18
1.3. Оценщики и специалисты	18
1.4. Реквизиты Заказчика	19
1.5. Основание проведения оценки	19
1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета	20
1.7. Форма Отчета	20
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	20
1.9. Заключение специальных экспертиз	20
1.10. Термины и определения	20
2. Сведения об Объекте оценки	25
2.1. Характеристика Объекта оценки	25
2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	26
2.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	26
2.4. Анализ местоположения Объекта оценки	27
3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	34
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости	34
3.2. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе-апреле 2023 года	39
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	43
3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен оцениваемый объект	44
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены	46
3.6. Анализ наиболее эффективного использования	48
4. Процесс оценки	50
4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки	50
4.2. Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке	50
4.3. Доходный подход	50
4.4. Сравнительный подход	52
4.5. Затратный подход	53
4.6. Согласование результатов	55
4.7. Выводы	55
5. Расчет рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода	56

5.1. Методом сравнения продаж	56
5.2. Выбор единицы сравнения	56
5.3. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам	56
5.4. Введение корректировок к цене аналога	66
5.5. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилых помещений.....	79
5.6. Введение корректировок к цене аналога	90
5.7. Выводы по применению метода сравнения продаж.....	106
6. Затратный подход.....	109
6.1. Общие положения затратного подхода.....	109
6.2. Расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) объектов недвижимости (без учета земли) без учета износа.....	110
6.3. Расчет стоимости воспроизводства (замещения) зданий без учета износа с использованием сборников.....	110
6.4. Расчет всех видов износа и устаревания	123
6.5. Выводы по применению затратного подхода	126
7. Итоговое заключение	127
7.1. Сертификат качества.....	127
7.2. Итоговое заключение о стоимости	129
8. Приложения.....	132
8.1. Документы Оценщика	132
8.2. Объявления СМИ.....	139
8.3. Документы на Объект оценки	172

1. Сведения об Отчете

1.1. Задание на оценку

1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 3. Краткая характеристика оцениваемого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..
1	Помещение №1012, назначение: нежилое, общая площадь 157 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6726	157
2	Помещение №1009, назначение: нежилое, общая площадь 72,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6725	72,8
3	Нежилое помещение №1010, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6728	75,6
4	Помещение №1011, назначение: нежилое, общая площадь 875,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6727	875,8
5	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	1 653,2
6	Нежилые помещения (магазин), 1-го этажа(№1-42) и подвала (№11-25, 30, 43, 44), общей площадью 1017,80 кв.м., расположенные по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Мира, д. 37, кадастровый номер:16:50:250227:918	1 017,8
7	Помещения, нежилые, общей площадью 1342,7 кв.м., 1 этаж расположенные по адресу: РТ, г. Казань, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А, пом. 1000, кадастровый номер:16:50:110402:1650	1 342,7
8	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	1 536,3
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения супермаркета, общая площадь 2682 +/- 18 кв.м., кадастровый № 16:16:120602:3, адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ г.Казань, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, з/у 34 б	2 682
10	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 780,1 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-12, 2а, 3а, 3б, 3в, 4а, 4-16,19, 22-28,31,32,34-37 адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Павлюхина, д.101, пом.1000, кадастровый № 16:50:070115:1064	780,1
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 3802,4 кв.м., этаж: 1,2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1006, кадастровый номер: 16:50:110801:9183	3 802,4
12	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 139 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 38-51, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1005, кадастровый номер: 16:50:110801:9169	139
13	Земельный участок, общей площадью 3 800 +/- 21,57 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33 А, кадастровый номер:16:50:110801:17	3 800
14	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер:16:50:150105:147	2 984,9
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 16+/-1 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5823	16
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 2609+/-18 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5822	2 609

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..
17	Офис №10-11, назначение: нежилое, площадь 285,4 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение): Респ. Татарстан, Лаишевский муниципальный р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, ул. Счастливая, д. 11, пом. №1010, кадастровый номер: 16:24:150201:3240	285,4
18	Нежилые помещения №№37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м., этаж 1, инв. №10209, лит.1, объект №1, часть №4, кадастровый номер: 16:50:06:00820:001:0004, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 141	76,6
19	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 345,5 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-20, кадастровый номер: 16:50:250221:2818, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4	345,5
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административное здание, общая площадь 332 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:40	332
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 876 +/-15 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6215	1 876
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 354 +/-13 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6216	1 354
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 735 +/- 9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1000	735
24	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 95 +/- 4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1001	95
25	Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, площадь 509,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1, кадастровый номер: 16:50:000000:13270	509,6
26	Нежилые помещения 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, кадастровый номер: 16:50:060605:163	297,6
27	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности), площадь 1260 +/- 12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, МО «г. Казань», г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:832	1 260

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 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».

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

Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности 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 августа 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 августа 2023 по 02 августа 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

- Технические паспорта на здания;
- Распоряжения о присвоения адресов;
- Выписки из ЕГРН на имущество.

1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

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

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

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

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

25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

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

Таблица 4. 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 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.

1.2. Реквизиты Исполнителя

Таблица 5. 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) №2300SB40R4298, выданный организацией: САО «ВСК». Период страхования с 01.06.2023 по 31.05.2026. Страховая сумма 300 000,00 (триста тысяч 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 гасчтроном».

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

ИНН 7716580524

КПП 165501001

ОГРН 5077746957426

1.5. Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку №11 от 24.07.2023 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 ПДФ-001/11-2023. Датой составления Отчета является 02 августа 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 предположениях 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 6. Краткая характеристика имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Помещение №1012, назначение: нежилое, общая площадь 157 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6726	157
2	Помещение №1009, назначение: нежилое, общая площадь 72,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6725	72,8
3	Нежилое помещение №1010, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6728	75,6
4	Помещение №1011, назначение: нежилое, общая площадь 875,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6727	875,8
5	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	1 653,2
6	Нежилые помещения (магазин), 1-го этажа(№1-42) и подвала (№11-25, 30, 43, 44), общей площадью 1017,80 кв.м., расположенные по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Мира, д. 37, кадастровый номер:16:50:250227:918	1 017,8
7	Помещения, нежилые, общей площадью 1342,7 кв.м., 1 этаж расположенные по адресу: РТ, г. Казань, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А, пом. 1000, кадастровый номер:16:50:110402:1650	1 342,7
8	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	1 536,3
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения супермаркета, общая площадь 2682 +/- 18 кв.м., кадастровый № 16:16:120602:3, адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ г.Казань, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, з/у 34 б	2 682
10	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 780,1 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-12, 2а, 3а, 3б, 3в, 4а, 4-16,19, 22-28,31,32,34-37 адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Павлюхина, д.101, пом.1000, кадастровый № 16:50:070115:1064	780,1
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 3802,4 кв.м., этаж: 1,2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 100б, кадастровый номер: 16:50:110801:9183	3 802,4
12	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 139 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 38-51, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1005, кадастровый номер: 16:50:110801:9169	139
13	Земельный участок, общей площадью 3 800 +/- 21,57 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33 А, кадастровый номер:16:50:110801:17	3 800
14	Здание магазина, нежилое, 1- этажный (подземных этажей -1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер:16:50:150105:147	2 984,9
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 16+/-1 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5823	16
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 2609+/-18 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5822	2 609
17	Офис №10-11, назначение: нежилое, площадь 285,4 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение): Респ. Татарстан, Лаишевский муниципальный р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, ул. Счастливая, д. 11, пом. №1010, кадастровый номер: 16:24:150201:3240	285,4

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м..
18	Нежилые помещения №№37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м., этаж 1, инв. №10209, лит.1, объект №1, часть №4, кадастровый номер: 16:50:06:00820:001:0004, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартакoвская, д. 141	76,6
19	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 345,5 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-20, кадастровый номер: 16:50:250221:2818, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4	345,5
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административное здание, общая площадь 332 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:40	332
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 876 +/-15 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6215	1 876
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 354 +/-13 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6216	1 354
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 735 +/- 9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1000	735
24	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 95 +/- 4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1001	95
25	Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, площадь 509,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1, кадастровый номер: 16:50:000000:13270	509,6
26	Нежилые помещения 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, кадастровый номер: 16:50:060605:163	297,6
27	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности), площадь 1260 +/- 12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, МО «г. Казань», г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:832	1 260

2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

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

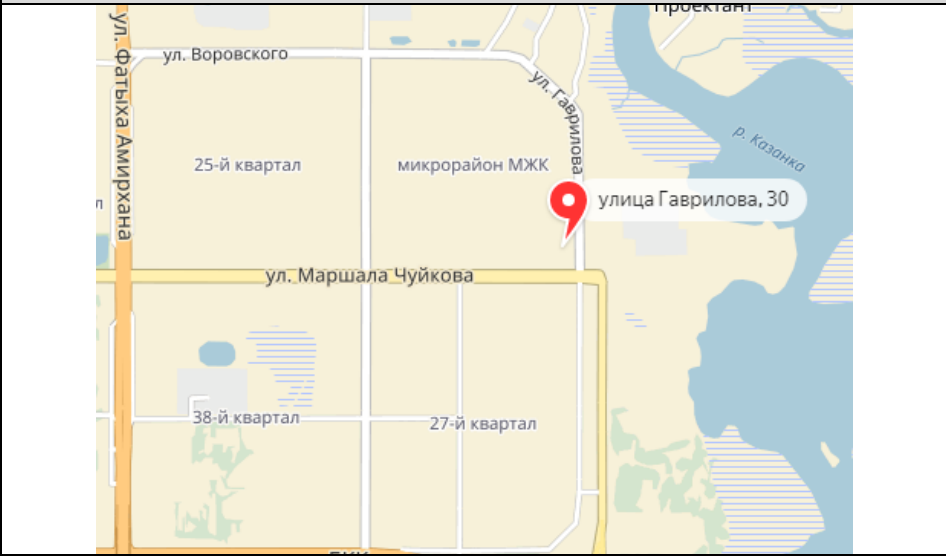
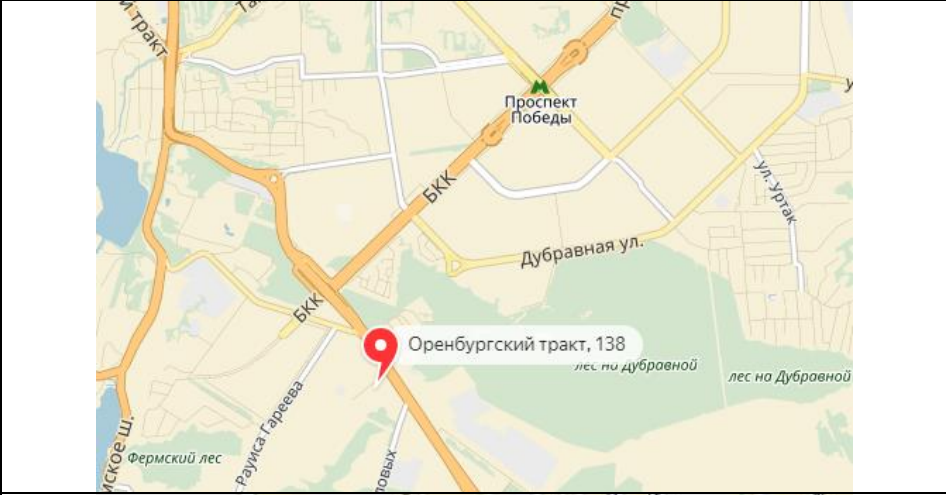
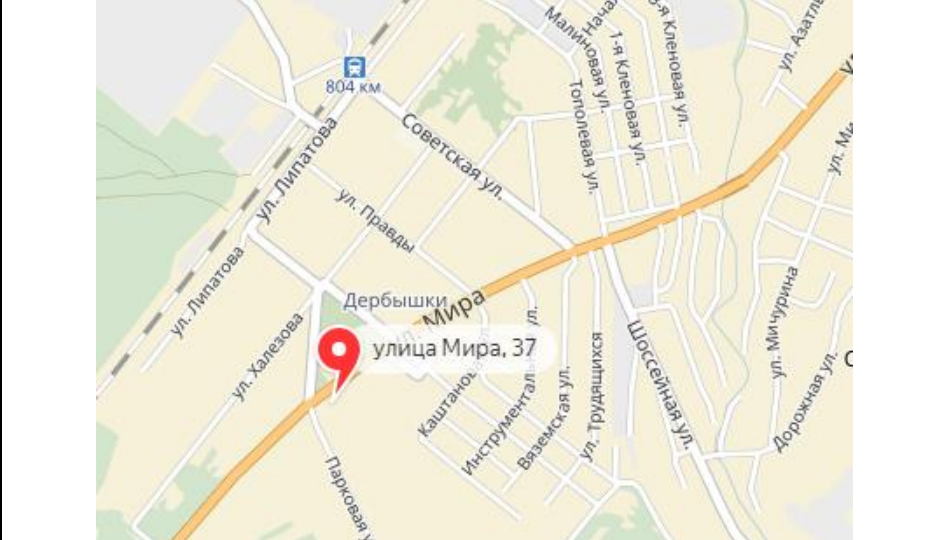
Оценка проводилась без учета Обременений.

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

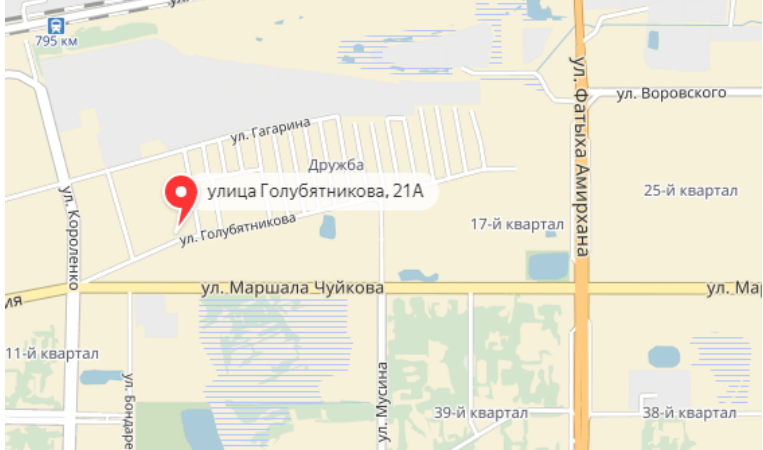
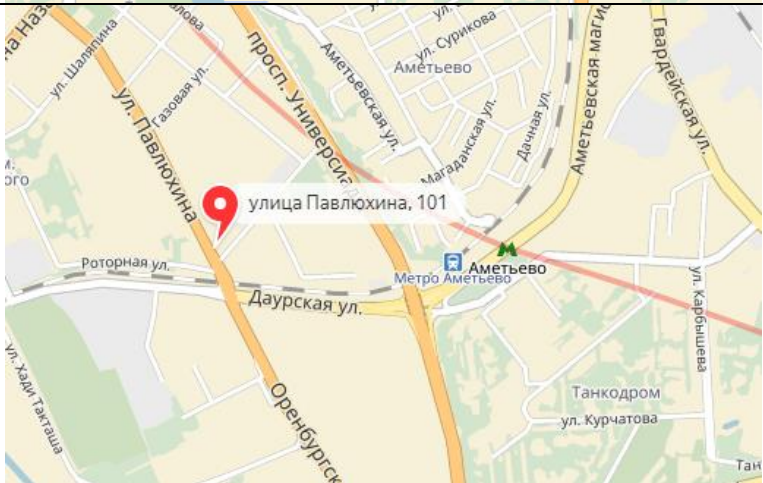
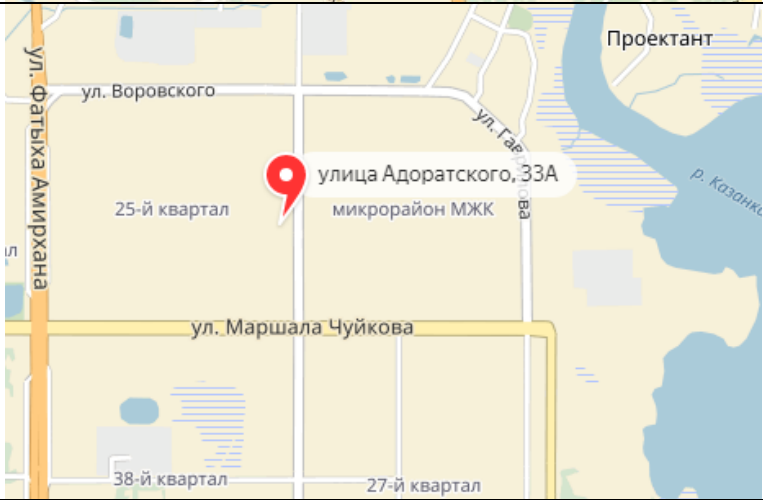
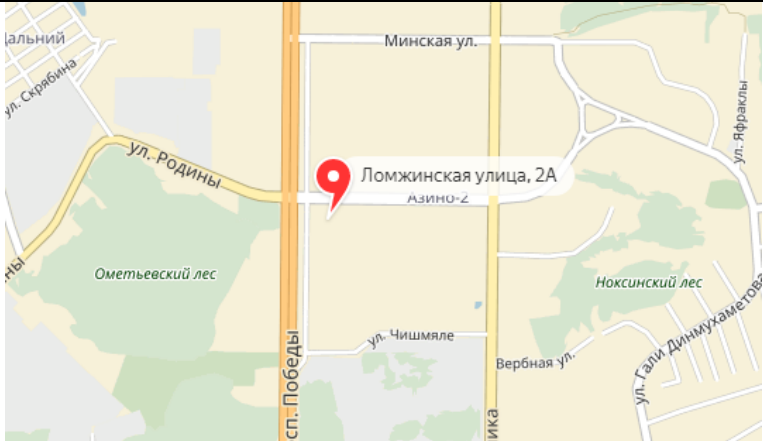
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, в процессе анализа исследования Объекта оценки не выявлены.

2.4. Анализ местоположения Объекта оценки

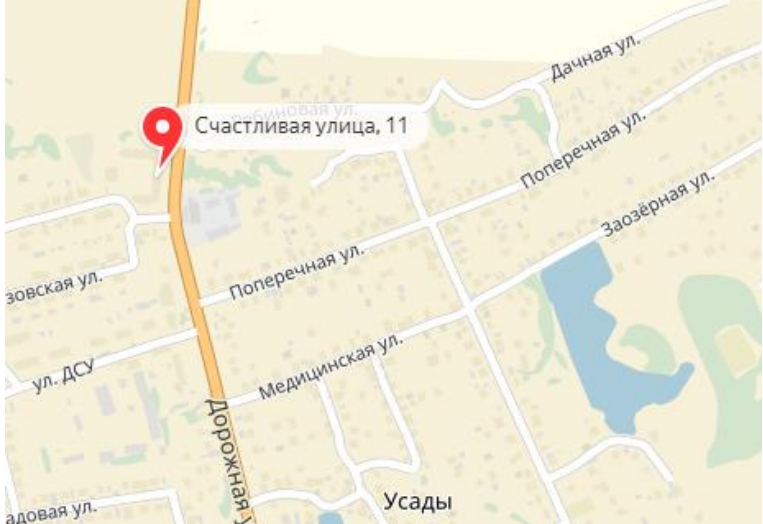
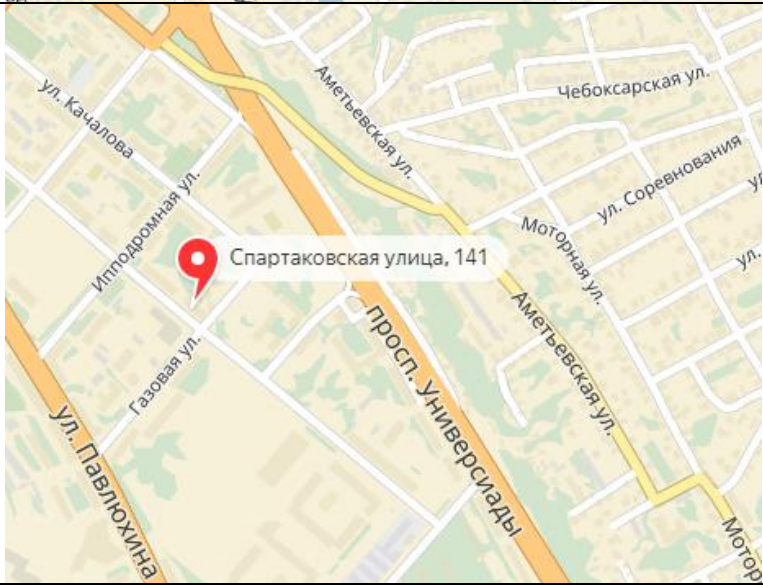
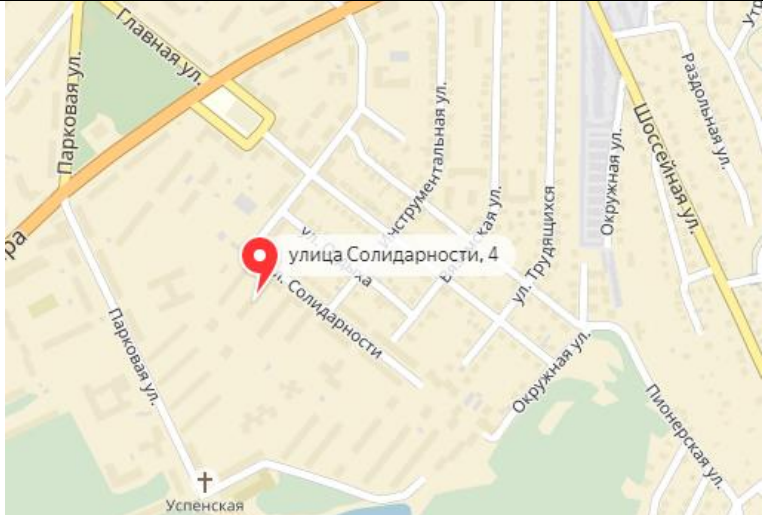
Местоположение оцениваемого имущества

№ п.п.	Местоположение	
1	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Гаврилова, д. 30	
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Оренбургский тракт, д. 138	
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Мира, д. 37	

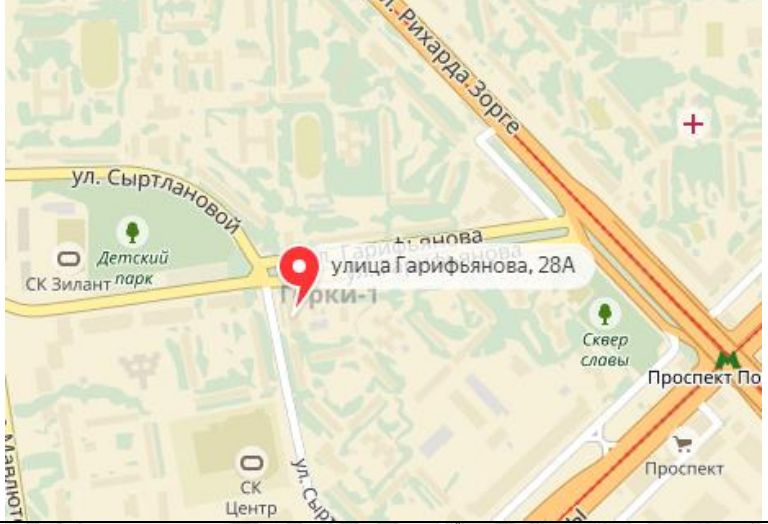

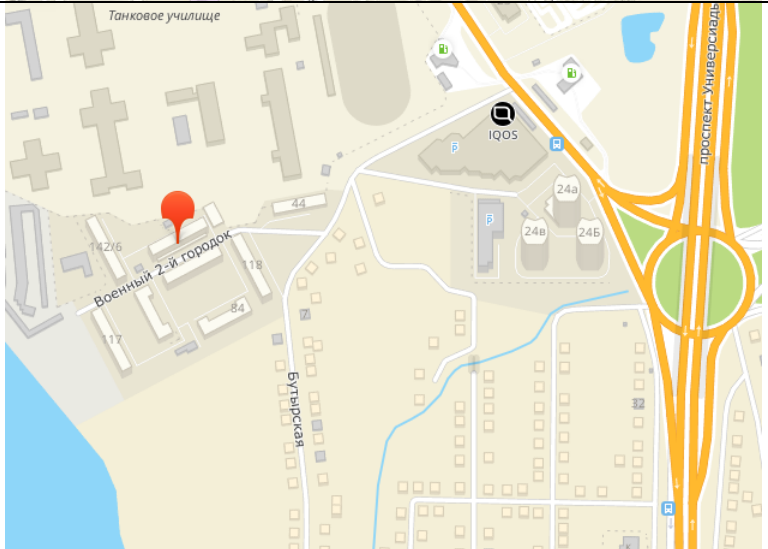
Отчет №ПДФ-001/11-2023
 об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Местоположение	
4	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Голубятникова, д. 21А	
5	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Павлюхина, д. 101	
6	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Адоратского, д. 33А	
7	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Ломжинская, д. 2А	

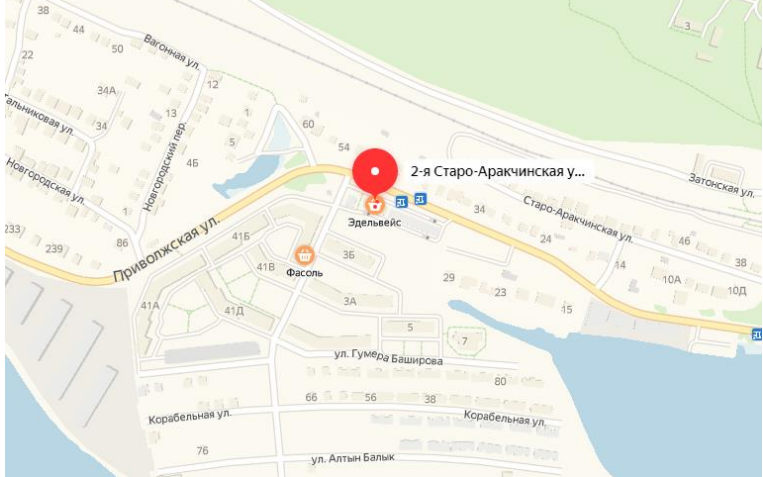
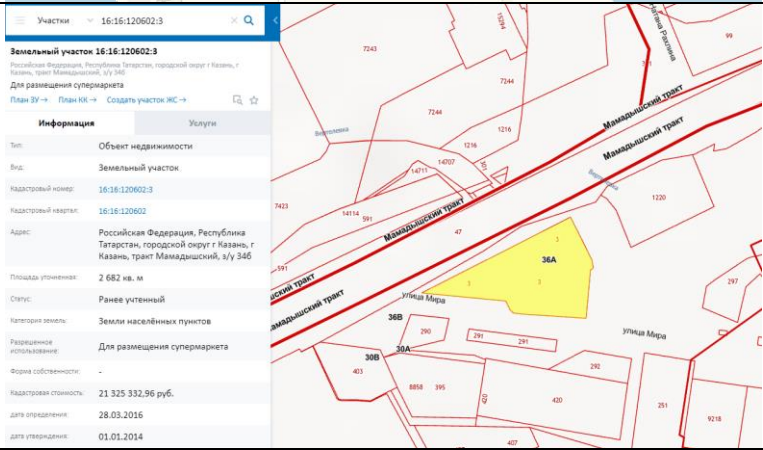
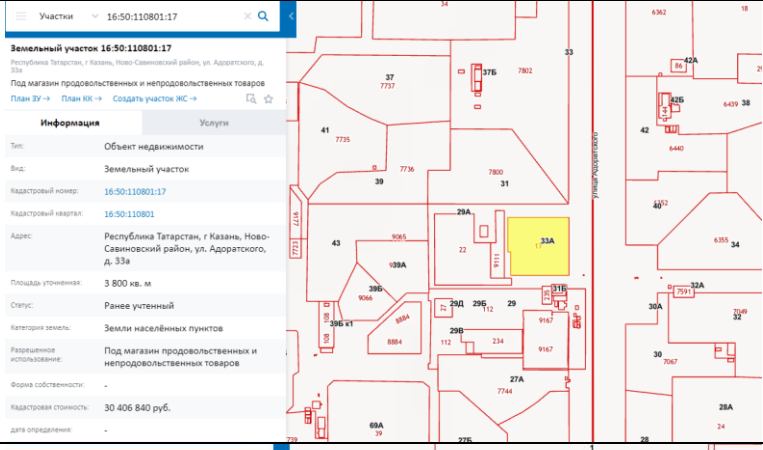
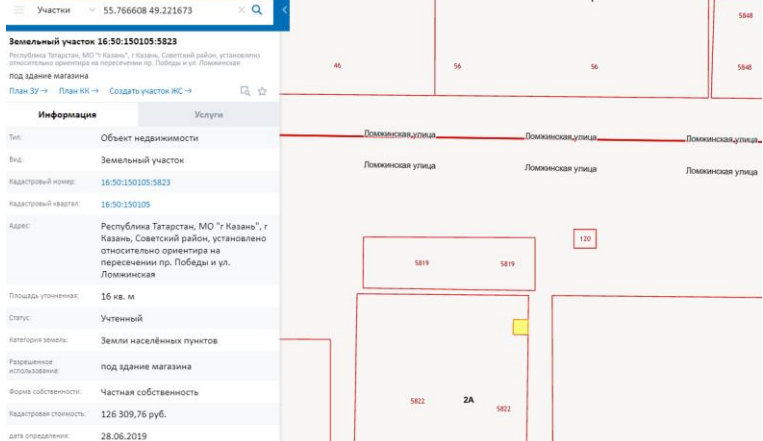
Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Местоположение	
8	РТ, Лаишевский муниципальный р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, ул. Счастливая, д. 11	
9	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Спартаковская, д. 141	
10	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Солидарности, д. 4	

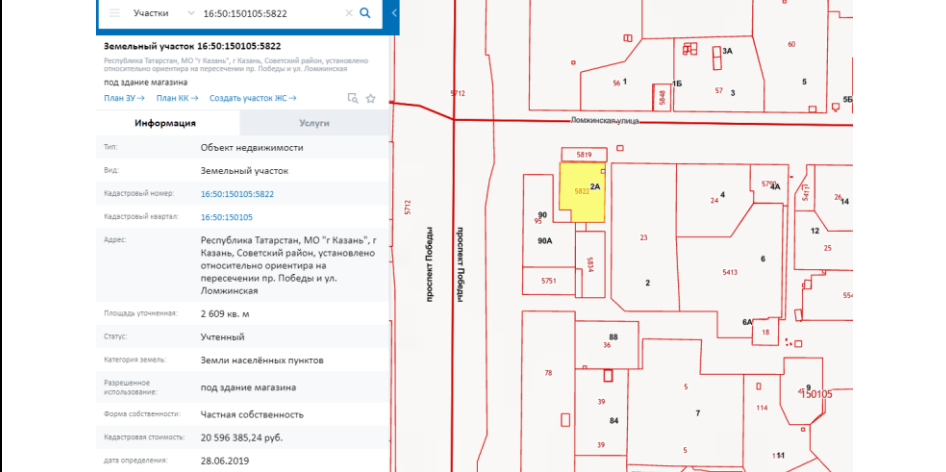
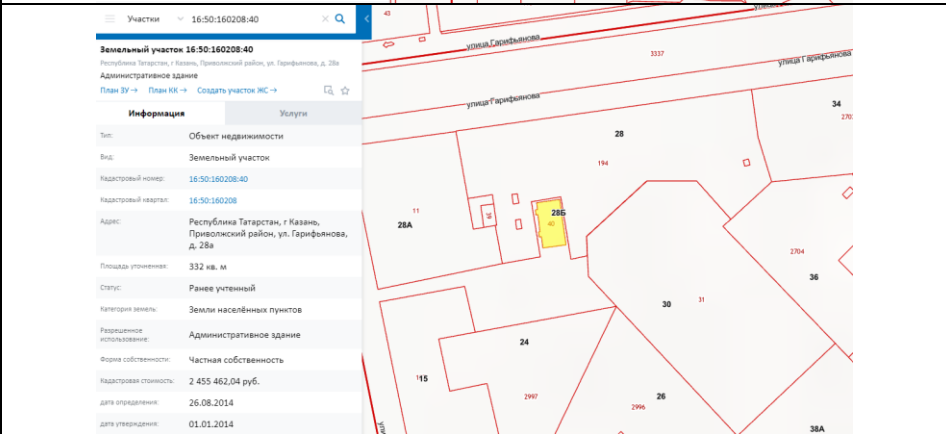
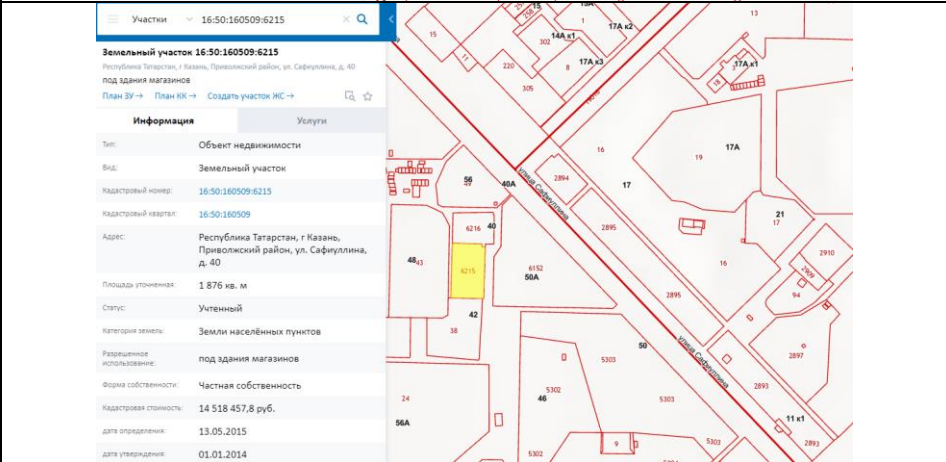
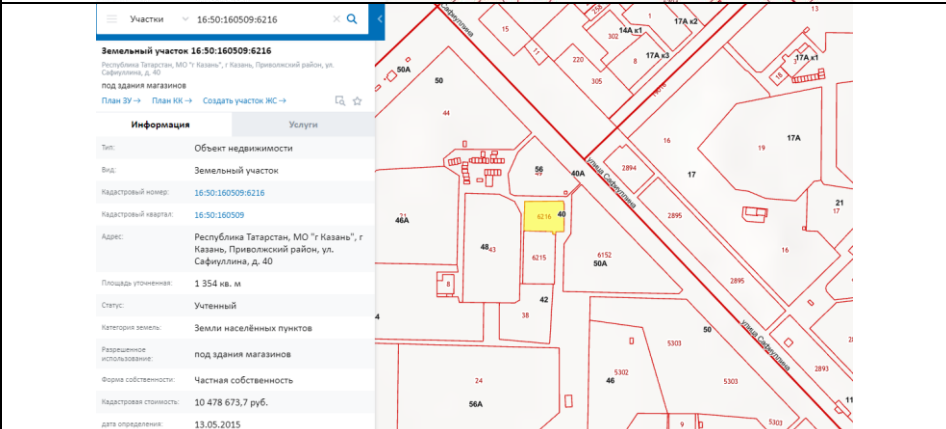
Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Местоположение	
11	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифьянова, д. 28А	
12	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Патриса Лумумбы, д. 28	
13	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, городок Военный 2 д. 142/1	

*Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Местоположение																													
14	РТ, г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а																													
15	РТ, МО г. Казань, 12км. справа а/д "Казань-Набережные Челны"	 <p>Земельный участок 16:16:120602:3 Республика Татарстан, Республика Татарстан, городской округ Казань, г. Казань, тракт Мамадышский, 3/1-3/6 Для размещения супермаркета</p> <p>План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип: Объект недвижимости</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Вид: Земельный участок</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер: 16:16:120602:3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал: 16:16:120602</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ г. Казань, г. Казань, тракт Мамадышский, 3/1-3/6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Площадь участка: 2 682 кв. м</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Статус: Ранее учтенный</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Категория земель: Земли населённых пунктов</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Разрешённое использование: Для размещения супермаркета</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Форма собственности: -</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость: 21 325 332,96 руб.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>дата определения: 28.03.2016</td> <td></td> </tr> <tr> <td>дата утверждения: 01.01.2014</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип: Объект недвижимости		Вид: Земельный участок		Кадастровый номер: 16:16:120602:3		Кадастровый квартал: 16:16:120602		Адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ г. Казань, г. Казань, тракт Мамадышский, 3/1-3/6		Площадь участка: 2 682 кв. м		Статус: Ранее учтенный		Категория земель: Земли населённых пунктов		Разрешённое использование: Для размещения супермаркета		Форма собственности: -		Кадастровая стоимость: 21 325 332,96 руб.		дата определения: 28.03.2016		дата утверждения: 01.01.2014	
Информация	Услуги																													
Тип: Объект недвижимости																														
Вид: Земельный участок																														
Кадастровый номер: 16:16:120602:3																														
Кадастровый квартал: 16:16:120602																														
Адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ г. Казань, г. Казань, тракт Мамадышский, 3/1-3/6																														
Площадь участка: 2 682 кв. м																														
Статус: Ранее учтенный																														
Категория земель: Земли населённых пунктов																														
Разрешённое использование: Для размещения супермаркета																														
Форма собственности: -																														
Кадастровая стоимость: 21 325 332,96 руб.																														
дата определения: 28.03.2016																														
дата утверждения: 01.01.2014																														
16	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33а	 <p>Земельный участок 16:50:110801:17 Республика Татарстан, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33а Под магазин продовольственных и непродовольственных товаров</p> <p>План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип: Объект недвижимости</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Вид: Земельный участок</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер: 16:50:110801:17</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал: 16:50:110801</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33а</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Площадь участка: 3 800 кв. м</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Статус: Ранее учтенный</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Категория земель: Земли населённых пунктов</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Разрешённое использование: Под магазин продовольственных и непродовольственных товаров</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Форма собственности: -</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость: 30 406 840 руб.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>дата определения: -</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип: Объект недвижимости		Вид: Земельный участок		Кадастровый номер: 16:50:110801:17		Кадастровый квартал: 16:50:110801		Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33а		Площадь участка: 3 800 кв. м		Статус: Ранее учтенный		Категория земель: Земли населённых пунктов		Разрешённое использование: Под магазин продовольственных и непродовольственных товаров		Форма собственности: -		Кадастровая стоимость: 30 406 840 руб.		дата определения: -			
Информация	Услуги																													
Тип: Объект недвижимости																														
Вид: Земельный участок																														
Кадастровый номер: 16:50:110801:17																														
Кадастровый квартал: 16:50:110801																														
Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33а																														
Площадь участка: 3 800 кв. м																														
Статус: Ранее учтенный																														
Категория земель: Земли населённых пунктов																														
Разрешённое использование: Под магазин продовольственных и непродовольственных товаров																														
Форма собственности: -																														
Кадастровая стоимость: 30 406 840 руб.																														
дата определения: -																														
17	РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская	 <p>Земельный участок 16:50:150105:5823 Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении пр. Победы и ул. Ломжинская</p> <p>План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип: Объект недвижимости</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Вид: Земельный участок</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер: 16:50:150105:5823</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал: 16:50:150105</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес: Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении пр. Победы и ул. Ломжинская</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Площадь участка: 16 кв. м</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Статус: Учтенный</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Категория земель: Земли населённых пунктов</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Разрешённое использование: под здание магазина</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Форма собственности: Частная собственность</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость: 126 309,76 руб.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>дата определения: 28.06.2019</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип: Объект недвижимости		Вид: Земельный участок		Кадастровый номер: 16:50:150105:5823		Кадастровый квартал: 16:50:150105		Адрес: Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении пр. Победы и ул. Ломжинская		Площадь участка: 16 кв. м		Статус: Учтенный		Категория земель: Земли населённых пунктов		Разрешённое использование: под здание магазина		Форма собственности: Частная собственность		Кадастровая стоимость: 126 309,76 руб.		дата определения: 28.06.2019			
Информация	Услуги																													
Тип: Объект недвижимости																														
Вид: Земельный участок																														
Кадастровый номер: 16:50:150105:5823																														
Кадастровый квартал: 16:50:150105																														
Адрес: Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении пр. Победы и ул. Ломжинская																														
Площадь участка: 16 кв. м																														
Статус: Учтенный																														
Категория земель: Земли населённых пунктов																														
Разрешённое использование: под здание магазина																														
Форма собственности: Частная собственность																														
Кадастровая стоимость: 126 309,76 руб.																														
дата определения: 28.06.2019																														

*Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Местоположение																													
18	РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская	 <p>Земельный участок 16:50:150105:5822 Республика Татарстан, МО "г. Казань", Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении пр. Победы и ул. Ломжинская под здание магазина План ЗУ → План КК → Создать участок ИС →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип: Объект недвижимости</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Вид: Земельный участок</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер: 16:50:150105:5822</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал: 16:50:150105</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес: Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении пр. Победы и ул. Ломжинская</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Площадь участка: 2 609 кв. м</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Статус: Учтенный</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Категория земель: Земли населённых пунктов</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Разрешённое использование: под здание магазина</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Форма собственности: Частная собственность</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость: 20 596 385,24 руб.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>дата определения: 28.06.2019</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип: Объект недвижимости		Вид: Земельный участок		Кадастровый номер: 16:50:150105:5822		Кадастровый квартал: 16:50:150105		Адрес: Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении пр. Победы и ул. Ломжинская		Площадь участка: 2 609 кв. м		Статус: Учтенный		Категория земель: Земли населённых пунктов		Разрешённое использование: под здание магазина		Форма собственности: Частная собственность		Кадастровая стоимость: 20 596 385,24 руб.		дата определения: 28.06.2019			
Информация	Услуги																													
Тип: Объект недвижимости																														
Вид: Земельный участок																														
Кадастровый номер: 16:50:150105:5822																														
Кадастровый квартал: 16:50:150105																														
Адрес: Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении пр. Победы и ул. Ломжинская																														
Площадь участка: 2 609 кв. м																														
Статус: Учтенный																														
Категория земель: Земли населённых пунктов																														
Разрешённое использование: под здание магазина																														
Форма собственности: Частная собственность																														
Кадастровая стоимость: 20 596 385,24 руб.																														
дата определения: 28.06.2019																														
19	РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Гарифьянова, д. 28а	 <p>Земельный участок 16:50:160208:40 Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Гарифьянова, д. 28а Административное здание План ЗУ → План КК → Создать участок ИС →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип: Объект недвижимости</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Вид: Земельный участок</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер: 16:50:160208:40</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал: 16:50:160208</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Гарифьянова, д. 28а</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Площадь участка: 332 кв. м</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Статус: Ранее учтенный</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Категория земель: Земли населённых пунктов</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Разрешённое использование: Административное здание</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Форма собственности: Частная собственность</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость: 2 455 462,04 руб.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>дата определения: 26.08.2014</td> <td></td> </tr> <tr> <td>дата утверждения: 01.01.2014</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип: Объект недвижимости		Вид: Земельный участок		Кадастровый номер: 16:50:160208:40		Кадастровый квартал: 16:50:160208		Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Гарифьянова, д. 28а		Площадь участка: 332 кв. м		Статус: Ранее учтенный		Категория земель: Земли населённых пунктов		Разрешённое использование: Административное здание		Форма собственности: Частная собственность		Кадастровая стоимость: 2 455 462,04 руб.		дата определения: 26.08.2014		дата утверждения: 01.01.2014	
Информация	Услуги																													
Тип: Объект недвижимости																														
Вид: Земельный участок																														
Кадастровый номер: 16:50:160208:40																														
Кадастровый квартал: 16:50:160208																														
Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Гарифьянова, д. 28а																														
Площадь участка: 332 кв. м																														
Статус: Ранее учтенный																														
Категория земель: Земли населённых пунктов																														
Разрешённое использование: Административное здание																														
Форма собственности: Частная собственность																														
Кадастровая стоимость: 2 455 462,04 руб.																														
дата определения: 26.08.2014																														
дата утверждения: 01.01.2014																														
20	РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Сафиуллина, д. 40	 <p>Земельный участок 16:50:160509:6215 Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Сафиуллина, д. 40 под здания магазинов План ЗУ → План КК → Создать участок ИС →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип: Объект недвижимости</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Вид: Земельный участок</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер: 16:50:160509:6215</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал: 16:50:160509</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Сафиуллина, д. 40</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Площадь участка: 1 876 кв. м</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Статус: Учтенный</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Категория земель: Земли населённых пунктов</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Разрешённое использование: под здания магазинов</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Форма собственности: Частная собственность</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость: 14 518 457,8 руб.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>дата определения: 13.05.2015</td> <td></td> </tr> <tr> <td>дата утверждения: 01.01.2014</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип: Объект недвижимости		Вид: Земельный участок		Кадастровый номер: 16:50:160509:6215		Кадастровый квартал: 16:50:160509		Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Сафиуллина, д. 40		Площадь участка: 1 876 кв. м		Статус: Учтенный		Категория земель: Земли населённых пунктов		Разрешённое использование: под здания магазинов		Форма собственности: Частная собственность		Кадастровая стоимость: 14 518 457,8 руб.		дата определения: 13.05.2015		дата утверждения: 01.01.2014	
Информация	Услуги																													
Тип: Объект недвижимости																														
Вид: Земельный участок																														
Кадастровый номер: 16:50:160509:6215																														
Кадастровый квартал: 16:50:160509																														
Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Сафиуллина, д. 40																														
Площадь участка: 1 876 кв. м																														
Статус: Учтенный																														
Категория земель: Земли населённых пунктов																														
Разрешённое использование: под здания магазинов																														
Форма собственности: Частная собственность																														
Кадастровая стоимость: 14 518 457,8 руб.																														
дата определения: 13.05.2015																														
дата утверждения: 01.01.2014																														
21	РТ, г. Казань, Приволжский район, ул. Сафиуллина, д. 40	 <p>Земельный участок 16:50:160509:6216 Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, Приволжский район, ул. Сафиуллина, д. 40 под здания магазинов План ЗУ → План КК → Создать участок ИС →</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип: Объект недвижимости</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Вид: Земельный участок</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер: 16:50:160509:6216</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал: 16:50:160509</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Адрес: Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, Приволжский район, ул. Сафиуллина, д. 40</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Площадь участка: 1 354 кв. м</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Статус: Учтенный</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Категория земель: Земли населённых пунктов</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Разрешённое использование: под здания магазинов</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Форма собственности: Частная собственность</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость: 10 478 673,7 руб.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>дата определения: 13.05.2015</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип: Объект недвижимости		Вид: Земельный участок		Кадастровый номер: 16:50:160509:6216		Кадастровый квартал: 16:50:160509		Адрес: Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, Приволжский район, ул. Сафиуллина, д. 40		Площадь участка: 1 354 кв. м		Статус: Учтенный		Категория земель: Земли населённых пунктов		Разрешённое использование: под здания магазинов		Форма собственности: Частная собственность		Кадастровая стоимость: 10 478 673,7 руб.		дата определения: 13.05.2015			
Информация	Услуги																													
Тип: Объект недвижимости																														
Вид: Земельный участок																														
Кадастровый номер: 16:50:160509:6216																														
Кадастровый квартал: 16:50:160509																														
Адрес: Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, Приволжский район, ул. Сафиуллина, д. 40																														
Площадь участка: 1 354 кв. м																														
Статус: Учтенный																														
Категория земель: Земли населённых пунктов																														
Разрешённое использование: под здания магазинов																														
Форма собственности: Частная собственность																														
Кадастровая стоимость: 10 478 673,7 руб.																														
дата определения: 13.05.2015																														

*Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

№ п.п.	Местоположение	
22	РТ, г Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт	
23	РТ, г Казань, Приволжский район, ул. Оренбургский тракт	
24	РТ, г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а	

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

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Конституция Российской Федерации гарантирует и защищает политическую и экономическую конкуренцию, единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, свободу экономической деятельности, равную защиту всех форм собственности, что обеспечивает и способствует свободному развитию личности гражданина в сочетании с развитием государства.

Российская Федерация – многонациональное государство, в котором исторически сложилось и конституционно защищено полное равноправие и уважение между народами, бережное сохранение национальных языков, традиций и культуры каждого из 180 этносов.

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

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими 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 энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научноисследовательский потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

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, значительные перспективы - у Северного морского пути. Ресурсный потенциал и развитая внешняя торговля способствуют развитию российской экономики,

исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. С 2012 года в стране действуют госпрограммы диверсификации экономики и развития отраслей: сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). В очереди - Грузия и Украина. Для продвижения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и нравственное разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

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 вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые 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, территории обладающие природными ресурсами.

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

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	1 кв.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	-1,8
2.	Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)	+8,6	+4,6	+0,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+0,1

(в рублях в сопоставимых ценах)

		21/20	22/21	янв-май 23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+1,8
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+3,0
6.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+8,9
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых помещений (около 97%)	+24,6	+11,0	-2,8
8.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+19,6
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-2,6
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема т/о):	+4,3	-0,1	+1,3
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-7,6
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+10,9
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	-0,7
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+3,5
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+15,2

(в рублях в текущих ценах)

		21/20 г.	22/21г., %	янв-март 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+11,4
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+4,2
14.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.22г. составляет, %:		+8,5	+7,5
15.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	-7,9
	- потребительская		+11,9	+6,0

(в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-апрель 23/22г., %
16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-24,4
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 2,6%)		-31,7
	- Строительных (доля - около 2,5%)		в 2,3 раза
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,9%)		-40,2
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,6%)		-60,8
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,8%)		+41,2
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-29,1
	- пищевых продуктов (около 3,3%)		+32,4
	- одежды		+37,0
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		+9,8
	- химические производства (около 3,2%)		-72,2
	- металлургическое производство (около 4,1%)		-62,4
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (10,5%)		+57,7
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.05.	+3,3	+18,0
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от	4,3 % от

		кредиторск задолги	кредиторск
18.	Задолженность организаций по кредитам банков и займам на 01.05.	+8,4	+12,0
19.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.06.	+10,0	+13,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 50%)	+18,1	+18,6
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
20.	Международные резервы (ЗВР), на 23.06.23г.: 586,9 млрд. долл. США	-7,7	0,0
21.	Фонд национального благосостояния на 01.06.23г.: 12,35 трлн. руб. или 153,1 млрд. долл. США (8,2 % от ВВП)	-18,8	-1,2
22.	Государственный внешний долг, на 01.06.23г. 56,6 млрд. долл. США	-3,9	0,0

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: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства

населения. К этому добавились влияние западных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-мае 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного, зависящего от мировой конъюнктуры), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения.

Общий результат пока недостаточно положительный: некоторое снижение розничного товарооборота, объемов ввода в эксплуатацию строительных объектов, значительное снижение доходов предприятий. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам.

Рост объемов жилищного кредитования и 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 необеспеченному 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 улучшение экономической перспективы при условии сохранения внешнеполитической стабильности и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен жилой 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-март 2023 года заключено 163,14 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 34% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание в 2022 году 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., а также остановка роста доходов большинства населения привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и падению количества сделок на рынке

жилой недвижимости. Период второй половины 2022 года - 1 квартала 2023 года характеризовался снижением объема сделок, коррекцией цен и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Сегодня 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. Вместе с тем, все понимают, что этот дефолт ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Решение о повышении «потолка» госдолга и включении печатного станка – внутривнутриполитическая игра в самих США.

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость 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 ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость 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 строительства 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, аквапарки 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 сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

7. В таких условиях 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-05-2023.pdf>

3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/

4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.07.2023 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-апреле 2023 года²

Производство товаров и услуг

В январе-апреле 2023г. оборот организаций всех видов деятельности (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил 2993,8 млрд. рублей, что в действующих ценах на 6,3% меньше показателя января-апреля 2022 года.

Индекс промышленного производства в январе-апреле 2023г. по сравнению с январем-апрелем 2022г. составил 101,6%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-апреле 2023г. по сравнению с аналогичным периодом 2022г. составили: добыча

² https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub_3793005.pdf

полезных ископаемых - 102,1%; обрабатывающие производства - 101,6%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 101,4%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 85,4%.

В январе-апреле 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 1338,2 млрд. рублей, что по сравнению с январем-апрелем 2022г. составило 80,1%.

Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча полезных ископаемых – 19,4%, производство кокса и нефтепродуктов – 22,5%, производство химических веществ и химических продуктов – 11,3%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 11,3%, производство пищевых продуктов – 7,0%.



Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-апреле 2023г. составил 123,2 млрд рублей, или 120,2% к уровню января-апреля 2022г.

За январь-апрель 2023г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 47,3 млрд рублей, или 124,4% к уровню января-апреля 2022г.

Жилищное строительство

В январе-апреле 2023г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 1411,6 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 104,8% к уровню января-апреля 2022г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 14601 квартиру общей (полезной) площадью 737,7 тыс. кв. метров.

Индивидуальное жилищное строительство

Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 4879 индивидуальных жилых домов общей площадью 673,9 тыс. кв. метров., что составило 47,7% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 138,1 кв. метра.

Строительство объектов социально-культурной сферы

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

	Январь-апрель 2023г.	В % к январю-апрелю 2022г.
Детские оздоровительные лагеря, мест	60	-
Плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50м), кв.м	280,0	-
Плоскостные спортивные сооружения, кв.м	540,0	-
Торгово-развлекательный центр, кв.м.	855,0	-
Музей, единиц	1	-
Бани, мест	25	в 4,1 р.

Коммунальное строительство

В Республике Татарстан в январе-марте 2023г. введены в эксплуатацию газовые сети протяженностью 28,4 км., тепловые сети – 2,0 км.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-апреле 2023г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 71,5 млрд рублей, в сопоставимых ценах к уровню января-апреля 2022г. – 103,7%.

Животноводство

Поголовье крупного рогатого скота на конец апреля 2023г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей) насчитывало 924,9 тыс. голов (на 0,9% ниже аналогичного периода 2022г.), из него коров – 325,6 тыс. голов (на 1,0% больше), свиней – 469,5 тыс. голов (на 6,5% меньше), овец и коз – 341,8 тыс. голов (на 1,2% меньше), птицы – 19302,3 тыс. голов (на 2,2% больше).

К концу апреля 2023г. на хозяйства населения приходилось 30,9% поголовья крупного рогатого скота (в том числе 31,0% коров), 3,9% свиней, 82,1% овец и коз, 13,3% птиц (к концу апреля 2022г. соответственно 31,2% (31,3%), 7,9%, 82,6% и 13,8%).

В январе-апреле 2023г. по сравнению с январем-апрелем 2022г. в хозяйствах всех категорий, по отчетам и расчетным данным, выросло производство молока на 9,6%, яиц – на 4,0%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 1,4%.

В январе-апреле 2023г. по сравнению с соответствующим периодом 2022г. в сельскохозяйственных организациях возросла отгрузка картофеля на 13,8%, овощей на – 1,6%, молока – на 13,6%, яиц – на 5,2%.

Транспорт

Грузовые перевозки

В январе-апреле 2023г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, составил 4752,7 млн ткм (101,9% к уровню соответствующего периода 2022г.).

Пассажирские перевозки

Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-апреле 2023г. составил 438,5 млн пасс-км (107,0% к уровню соответствующего периода 2022г.).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-апреле 2023г. составил 410,7 млрд рублей (103,0% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2022г.).

Оборот розничной торговли на душу населения в январе-апреле 2023г. составил 102648 рублей.

В январе-апреле 2023г. оборот розничной торговли на 91,9% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в общем объеме оборота розничной торговли составила 8,1%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-апреле 2023г. составил 47,1%, непродовольственных товаров – 52,9%.

В январе-апреле 2023г. населению республики оказано платных услуг на 136,7 млрд. рублей, что с учетом индекса потребительских цен на услуги на 6,1% выше аналогичного показателя января-апреля 2022г.

В январе-апреле марте 2023г. в структуре объема платных услуг 80,2% приходилось на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 27,1%, транспортные услуги – 15,3%, бытовые услуги – 14,7%, телекоммуникационные услуги - 7,6%, услуги системы образования – 9,1%, медицинские услуги – 6,4%



Объем коммунальных услуг населению в январе-апреле 2023г. составил 37,0 млрд. рублей, или 110,0% к уровню января-апреля 2022г.

Объем бытовых услуг населению в январе-апреле 2023г. составил 20,1 млрд. рублей, или 109,4% к уровню января-апреля 2022г.

В январе-апреле 2023г. в структуре объема бытовых услуг 85,6% приходилось на долю четырех видов услуг: ремонт и строительство жилья и других построек – 37,2%, техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 35,5%, услуги парикмахерских – 8,7%, ритуальные услуги – 4,2%.

Индексы цен

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в апреле 2023г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,1% (в апреле 2022г. – 101,4%).

Индекс потребительских цен в январе-апреле 2023г. по сравнению с январем-апрелем 2022г. составил 106,1%.

Индекс цен на непродовольственные товары в апреле 2023г. к предыдущему месяцу составил 99,9% (в апреле 2022г. – 100,0%).

Индекс цен на продовольственные товары в апреле 2023г. к предыдущему месяцу составил 100,4% (в апреле 2022г. – 103,1%).

Индекс тарифов на услуги в апреле 2023г. относительно предыдущего месяца составил 100,5% (в апреле 2022г. – 100,1%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-апреле 2023г. по сравнению с январем-апрелем 2022г. составил 76,8%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 85,4%.

Уровень жизни

Начисленная номинальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-марте 2023г. составила 55176,1 рубля, или 115,3% по сравнению с соответствующим периодом 2022г.

Начисленная реальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-марте 2023г. составила 106,9% по сравнению с соответствующим периодом 2022г.

Рынок труда

По итогам выборочного обследования в январе-апреле 2023г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2064,5 тыс. человек, или 53,0% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 2019,7 тыс. человек (97,8% рабочей силы) были заняты в экономике и 44,8 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 61,9%.

На конец апреля 2023г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 6,7 тыс. человек (по оценке 0,33% рабочей силы, на конец апреля 2022г. – 0,54%), из них 5,3 тыс. человек получали пособие по безработице (79,1 % от общего числа зарегистрированных безработных).

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);

- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

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

1. земельные участки

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

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

Объект оценки относится к коммерческой недвижимости.

3.4. Анализ 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;
- отличия в площади;
- местоположение.

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. При этом данные цены необходимо скорректировать на величину скидки на торг.

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2, Нижний Новгород 2022.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%

Отличия в площади

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

участка³.

Таблица 7. 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

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

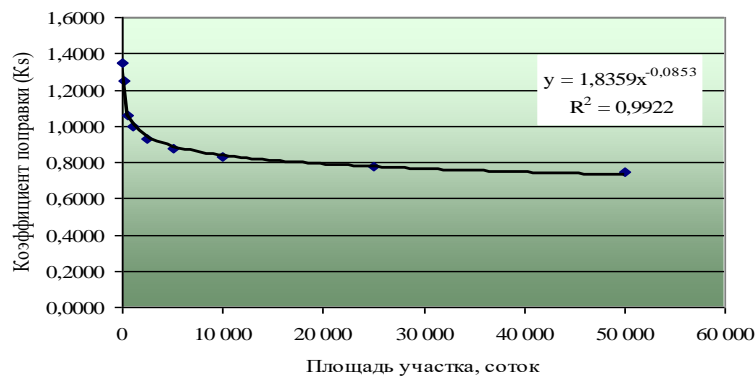


Рисунок 1. Зависимость цены на земельные участки от размера участка

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.

Корректировка на местоположение

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

³ 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

кадастровой стоимости земельных участков, которая, как известно, зависит от двух факторов: местоположения и разрешенного использования.

3.6. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

С целью выбора варианта НЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, разрешены любые предложения, реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Процесс оценки

4.1. Содержание и объем работ, используемых для проведения оценки

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

- Определение объекта оценки, цели и задачи оценки и даты определения стоимости.
- Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- Сбор и проверка информации, необходимой для проведения оценки.
- Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
- Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

4.2. Методология оценки и обоснование применимости подходов к оценке

Проведение оценки предполагает использование трех подходов к оценке, которые Оценщик должен применить или обосновать отказ от их использования:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

Оценщик самостоятельно принимает решение об использовании тех или иных методов в рамках каждого из подходов. Выбор методов Оценщик должен осуществить с учетом специфики объекта оценки, определяемого вида стоимости, и предполагаемого использования результатов оценки.

Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в Отчете.

При определении справедливой (рыночной) стоимости недвижимого имущества применение любого из подходов к оценке должно основываться на выявленном варианте его наиболее эффективного использования.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

4.3. Доходный подход

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

- определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);
- исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

- определение ставки дисконтирования (коэффициента капитализации), отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;
- преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может определяться:

- методом прямой капитализации;
- методом капитализации по ставке отдачи (методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, технику инвестиционной группы и др.)

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

- доходы и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценки стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, Оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

- бухгалтерская амортизация;
- подоходные налоги владельца.

Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

- метод мониторинга рыночных данных,
- метод сравнения альтернативных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Метод определения ставки дисконтирования (коэффициента капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений о сдаче в аренду аналогичных объектов недвижимости в городе Казань, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения в рамках настоящей оценки доходного подхода.

4.4. Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами-аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода Оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование Оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в Отчете.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.). Выбор единиц сравнения должен быть обоснован Оценщиком;
- выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);
- формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
- анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;
- рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
- определяет значение стоимости объекта оценки, исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения, анализируются, в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;

- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Методы сравнительного подхода применимы к оценке любых объектов, аналоги которых представлены на рынке в достаточном для их применения количестве. Для уникальных объектов и на пассивных рынках указанные методы, как правило, не применяются.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже аналогичных объектов, как правило, за последние 1-3 месяца. Основопологающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

Метод валовой ренты основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и сравнительного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений, как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений о продаже аналогичных объектов недвижимости в городе Казань, Оценщик пришел к выводу о возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода.

4.5. Затратный подход

Рыночная стоимость объекта недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости Улучшений.

Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:

- новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
- общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
- объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
- объектов недвижимости для целей страхования.

Затратный подход нецелесообразно применять при оценке жилых (квартир, комнат) и нежилых встроенных помещений на активных рынках.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

- рыночная стоимость земельного участка;

- затраты на воспроизводство или на замещение Улучшений;
- прибыль предпринимателя;
- износ и устаревания;
- рыночная стоимость Улучшений как суммы затрат на воспроизводство или на замещение Улучшений и прибыли предпринимателя, уменьшенной на величину износа и устареваний.
- рыночная стоимость объекта как сумма рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости Улучшений.

Для целей определения рыночной стоимости затратным подходом земельный участок рассматривается как условно свободный в предположении его наиболее эффективного использования.

При этом стоимость земельного участка определяется в соответствии с фактическим или ожидаемым согласно действующему законодательству набором прав на него.

Определение затрат на воспроизводство или на замещение Улучшений производится на основании:

- данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников, основанных на действующей нормативной базе;
- сметных расчетов стоимости (калькуляции затрат) нового строительства.

Применение затрат на замещение целесообразно в случаях, когда определение затрат на создание точной копии Улучшений затруднено из-за устаревших материалов и технологий, использовавшихся при создании Улучшений объекта оценки.

Затраты на воспроизводство или на замещение Улучшений вычисляются как сумма прямых издержек, непосредственно связанных со строительством, и косвенных издержек, сопутствующих возведению Улучшений, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ.

Прямые издержки, как правило, определяются на основе нормативных актов по ценообразованию в строительстве как «стоимость строительно-монтажных работ».

Косвенные издержки определяются на основании нормативных актов по ценообразованию в строительстве с учетом сложившихся на рынке тарифов на работы и услуги.

Величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или расчетных моделей с учетом прямых и косвенных издержек, связанных со строительством Улучшений, и затрат на приобретение прав на земельный участок.

Величина износа и устареваний определяется как потеря Улучшениями их рыночной стоимости в результате физического износа и функционального, и внешнего (экономического) устареваний, соответственно.

Для определения износа и устареваний, в зависимости от целей проведения оценки и доступной информации, применяются следующие методы:

- сравнения продаж;
- разбивки.

Метод сравнения продаж применяется при достаточном количестве рыночной информации и определяет величину износа и устареваний как разницу между затратами на воспроизводство (замещения) и рыночной стоимостью объекта-аналога, находящегося в сходном состоянии с оцениваемым на дату оценки, с учетом различий объектов сравнения и оценки.

Метод разбивки определяет каждую составляющую износа и устареваний отдельно. К составляющим износа и устареваний относят:

- устранимый физический износ (отложенный ремонт);

- неустранимый физический износ;
- устранимое функциональное устаревание;
- неустранимое функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Затратный подход, как правило, не применяется при оценке встроенных помещений.

Объект оценки относится к категории административного здания.

Проанализировав объем и качество доступной информации, Оценщик пришел к выводу о необходимости применения в рамках настоящей оценки затратного подхода.

4.6. Согласование результатов

Итоговая величина стоимости объекта оценки устанавливается в процессе согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта, полученных при использовании различных подходов к оценке.

При применении в рамках одного подхода нескольких расчетных методов должно быть обосновано и получено одно результирующее значение стоимости в рамках данного подхода.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости объекта Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

- достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также определяемому виду стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка.

Значительное расхождение результатов, полученных в каждом из подходов к оценке, должно сопровождаться анализом возможных причин этого расхождения. В общем случае, если результат одного из подходов значительно отличается от других (например, более чем вдвое) и не находится причин, вызвавших такое расхождение, от использования результата этого подхода корректнее отказаться, нежели включать его в дальнейшие расчеты.

Выбор Оценщиком способа согласования (обобщения), а также все сделанные при этом суждения и допущения должны быть обоснованы.

4.7. Выводы

Оценщик считает возможным и оправданным применение сравнительного подхода для расчета стоимости земельных участков и нежилых помещений и затратного подхода для расчета стоимости зданий.

5. Расчет рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода

5.1. Методом сравнения продаж

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

5.2. Выбор единицы сравнения

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:

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

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 8. Характеристика объектов-аналогов для земельных участков, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Оренбургский тракт и ул. Оренбургский тракт, д. 138

№ п.п	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, ул. Дементьева	2 600	29 000 000	Собственность	11 153,8	Земли населенных пунктов	<p>Объект РЕАЛЬНЫЙ 100% не реклама, нами Юридически проверен.Предложение от собственника, без комиссии!Вашему вниманию на продажу представлен привлекательный земельный участок коммерческого назначения, общей площадью 2600 кв.м., (26 соток).Участок расположена в черте г. Казани на первой линии, прекрасный автомобильный трафик, хорошая видимость, отличные подъездные пути по прекрасному городскому асфальту, на территорию участка организовано несколько удобных заездов, великолепные подъездные пути по хорошему асфальту, есть несколько быстрых выездов на трассу М7 через Авиастроительный и Кировский район.Данная земельный участок свободного назначения, привлекателен своим месторасположением и развитой инфраструктурой, также возможностью широкого спектра его эксплуатационных возможностей, прекрасно подойдет практически под любой вид деятельности: торговые комплексы, объекты торговли, авто сервис, хранение автотранспорта, автосалон, автомобильные мойки, заправка транспортных средств, фармацевтическая и лёгкая промышленность, пищевая промышленность, холодные и тёплые склады, логистический центр, офисный центр, автостоянка с мини отелем, производство, сортировка и приём сырья, автосервис, ритейл, строительная промышленность и многое другое. Есть ГПЗУ.Прекрасная возможность для выгодных инвестиций, ведения собственного бизнеса или получение пассивного дохода!К территории участка можно проехать по улицам: Дементьева, Левченко, Михаила Миля, Фатыха Амирхана, Беломорская, Горьковское шоссе, Сибирский тракт, Оренбургский тракт, Мамадышский тракт.Звоните, ответим на все интересующие вопросы, покажем в удобное время. Обмен, торг реальному покупателю. Примем в оплату вашу недвижимость!Не забудьте пожалуйста добавить наше объявление в ИЗБРАННОЕ.</p>	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_26_sot._promnazn_acheniya_3284_161870

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
2	РТ, г. Казань, пр. Шейнкмана	1 500	9 200 000	Собственность	6 133,3	Земли населенных пунктов	Участок 15 соток -На первой линии,использование под коммерческий вид деятельности.В 15 минутах от центра, и 1 минуты от Волги. участок правильной формы.Акватория реки Волга в 150 метрах.Паромная переправа в 100 метрах.Яхт клуб в 105 метров.Отличные подъездные пути с двух сторон.На участке есть баня.1 собственник, все документы, без обременений.Звоните, успеите приобрести участок в отличном месте!Номер объекта: #5/691852/10756.Арт. 43323838	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_promnaznacheniya_2951052634
3	РТ, г. Казань, ул. Песочная	834	8 000 000	Собственность	9 592,3	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок общей площадью 834 кв.м. под строительство коммерческой недвижимости в Авиастроительном районе г. Казани по ул. Песочная.Земельный участок расположен на пересечение улиц Песочная и Поперечно-Колхозная в густонаселенном районе города - в жилом массиве Сухая река.Категория земель: земли населенных пунктов.Участок угловой, широкий, правильной формы.Подойдет под строительство магазина, кафе, пекарни, офиса, автомастерской, автомойки.Высокий автомобильный и пешеходный трафик.Первая линия.Удобные подъездные пути.Ровная, асфальтированная дорога к участку.Рядом остановка общественного транспорта.Отличное местоположение для размещения бизнеса.Все коммуникации подведены.Продажа от собственника.Один собственник.Быстрый выход на сделку!Любой способ оплаты!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_promnaznacheniya_2173874456

Таблица 9. Характеристика объектов-аналогов для земельного участка, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, 12км. справа, а/д "Казань-Набережные Челны"

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, ул. Липатова	600	7 900 000	Собственность	13 166,7	Земли населенных пунктов	Участок коммерческого назначения в черте города. Первая линия проездной улицы, есть прилегающая территория под парковку. Рядом расположены магазины сети Светофор и Находка.На участке пункт приема металла и базовая станция оператора связи.Общая выручка от аренды 70000 рублей. ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС с потенциалом развития.Градостроительная зона позволяет размещение торговых и других нежилых объектов.Дополнительная информация по телефону.Звоните!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6s_ot_promnaznacheniya_2808150585

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
2	РТ, г. Казань, ул. Песочная	834	8 000 000	Собственность	9 592,3	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок общей площадью 834 кв.м. под строительство коммерческой недвижимости в Авиастроительном районе г. Казани по ул. Песочная. Земельный участок расположен на пересечение улиц Песочная и Поперечно-Колхозная в густонаселенном районе города - в жилом массиве Сухая река. Категория земель: земли населенных пунктов. Участок угловой, широкий, правильной формы. Подойдет под строительство магазина, кафе, пекарни, офиса, автомастерской, автомойки. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Первая линия. Удобные подъездные пути. Ровная, асфальтированная дорога к участку. Рядом остановка общественного транспорта. Отличное местоположение для размещения бизнеса. Все коммуникации подведены. Продажа от собственника. Один собственник. Быстрый выход на сделку! Любой способ оплаты!	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_promnazn_acheniya_2173874456

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
3	РТ, г. Казань, ул. Дементьева	2 600	29 000 000	Собственность	11 153,8	Земли населенных пунктов	<p>Объект РЕАЛЬНЫЙ 100% не реклама, нами Юридически проверен. Предложение от собственника, без комиссии! Вашему вниманию на продажу представлен привлекательный земельный участок коммерческого назначения, общей площадью 2600 кв.м., (26 соток). Участок расположена в черте г. Казани на первой линии, прекрасный автомобильный трафик, хорошая видимость, отличные подъездные пути по прекрасному городскому асфальту, на территорию участка организовано несколько удобных заездов, великолепные подъездные пути по хорошему асфальту, есть несколько быстрых выездов на трассу М7 через Авиастроительный и Кировский район. Данная земельный участок свободного назначения, привлекателен своим месторасположением и развитой инфраструктурой, также возможностью широкого спектра его эксплуатационных возможностей, прекрасно подойдет практически под любой вид деятельности: торговые комплексы, объекты торговли, авто сервис, хранение автотранспорта, автосалон, автомобильные мойки, заправка транспортных средств, фармацевтическая и легкая промышленность, пищевая промышленность, холодные и теплые склады, логистический центр, офисный центр, автостоянка с мини отелем, производство, сортировка и приём сырья, автосервис, ритейл, строительная промышленность и многое другое. Есть ГПЗУ. Прекрасная возможность для выгодных инвестиций, ведения собственного бизнеса или получение пассивного дохода! К территории участка можно проехать по улицам: Дементьева, Левченко, Михаила Миля, Фатыха Амирхана, Беломорская, Горьковское шоссе, Сибирский тракт, Оренбургский тракт, Мамадышский тракт. Звоните, ответим на все интересующие вопросы, покажем в удобное время. Обмен, торг реальному покупателю. Примем в оплату вашу недвижимость! Не забудьте пожалуйста добавить наше объявление в ИЗБРАННОЕ.</p>	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot_promnaznacheniya_3284_161870

Таблица 10. Характеристика объектов-аналогов для земельного участка, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, ул. Липатова	600	7 900 000	Собственность	13 166,7	Земли населенных пунктов	<p>Участок коммерческого назначения в черте города. Первая линия проездной улицы, есть прилегающая территория под парковку. Рядом расположены магазины сети Светофор и Находка. На участке пункт приема металла и базовая станция оператора связи. Общая выручка от аренды 70000 рублей. ГОТОВЫЙ</p>	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_6s_ot_promnazna

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
							АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС с потенциалом развития.Градостроительная зона позволяет размещение торговых и других нежилых объектов.Дополнительная информация по телефону.Звоните!	cheniya_2808150585
2	РТ, г. Казань, ул. Дементьева	2 600	29 000 000	Собственность	11 153,8	Земли населенных пунктов	<p>Объект РЕАЛЬНЫЙ 100% не реклама, нами Юридически проверен.Предложение от собственника, без комиссии!Вашему вниманию на продажу представлен привлекательный земельный участок коммерческого назначения, общей площадью 2600 кв.м., (26 соток).Участок расположена в черте г. Казани на первой линии, прекрасный автомобильный трафик, хорошая видимость, отличные подъездные пути по прекрасному городскому асфальту, на территорию участка организовано несколько удобных заездов, великолепные подъездные пути по хорошему асфальту, есть несколько быстрых выездов на трассу М7 через Авиастроительный и Кировский район.Данная земельный участок свободного назначения, привлекателен своим месторасположением и развитой инфраструктурой, также возможностью широкого спектра его эксплуатационных возможностей, прекрасно подойдёт практически под любой вид деятельности: торговые комплексы, объекты торговли, авто сервис, хранение автотранспорта, автосалон, автомобильные мойки, заправка транспортных средств, фармацевтическая и лёгкая промышленность, пищевая промышленность, холодные и тёплые склады, логистический центр, офисный центр, автостоянка с мини отелем, производство, сортировка и приём сырья, автосервис, ритейл, строительная промышленность и многое другое. Есть ГПЗУ.Прекрасная возможность для выгодных инвестиций, ведения собственного бизнеса или получение пассивного дохода!К территории участка можно проехать по улицам: Дементьева, Левченко, Михаила Миля, Фатыха Амирхана, Беломорская, Горьковское шоссе, Сибирский тракт, Оренбургский тракт, Мамадышский тракт.Звоните, ответим на все интересующие вопросы, покажем в удобное время. Обмен, торг реальному покупателю. Примем в оплату вашу недвижимость!Не забудьте пожалуйста добавить наше объявление в ИЗБРАННОЕ.</p>	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye-uchastki/uchastok-26-sot. promnazn-acheniya_3284161870

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
3	РТ, г. Казань, пр. Победы	1 700	25 500 000	Собственность	15 000,0	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 17,06 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/ze_melnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnazn_acheniya_2803_677272

Таблица 11. Характеристика объектов-аналогов для земельных участков, расположенных по адресу: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 12 и РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33А

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, ул. Адоратского	2 013	30 000 000	Собственность	14 903,13	Земли населенных пунктов	От собственника! Без комиссии!Продажа Земельного участка для строительства автосервиса, автомойки и т.д на ул. Адоратского 98.Площадь 2013 кв.Собственность.Электроэнергия 100 кВт.Ограждение.Асфальт до участка.Очень хорошее местоположение.По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Рафис, Нияз	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_201_sot._promnazn_acheniya_28_10620125
2	РТ, г. Казань, ул. Мамадышский тракт	1 500	32 000 000	Собственность	21 333,33	Земли населенных пунктов	Назначение для магазина и т.д . Площадь застройки капитального строительства указано в ГПЗУ .	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnazn_acheniya_2523_793849

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
3	РТ, г. Казань, ул. Дементьева	2 600	29 000 000	Собственность	11 153,8	Земли населенных пунктов	<p>Объект РЕАЛЬНЫЙ 100% не реклама, нами Юридически проверен. Предложение от собственника, без комиссии! Вашему вниманию на продажу представлен привлекательный земельный участок коммерческого назначения, общей площадью 2600 кв.м., (26 соток). Участок расположена в черте г. Казани на первой линии, прекрасный автомобильный трафик, хорошая видимость, отличные подъездные пути по прекрасному городскому асфальту, на территорию участка организовано несколько удобных заездов, великолепные подъездные пути по хорошему асфальту, есть несколько быстрых выездов на трассу М7 через Авиастроительный и Кировский район. Данная земельный участок свободного назначения, привлекателен своим месторасположением и развитой инфраструктурой, также возможностью широкого спектра его эксплуатационных возможностей, прекрасно подойдет практически под любой вид деятельности: торговые комплексы, объекты торговли, авто сервис, хранение автотранспорта, автосалон, автомобильные мойки, заправка транспортных средств, фармацевтическая и легкая промышленность, пищевая промышленность, холодные и теплые склады, логистический центр, офисный центр, автостоянка с мини отелем, производство, сортировка и прием сырья, автосервис, ритейл, строительная промышленность и многое другое. Есть ГПЗУ. Прекрасная возможность для выгодных инвестиций, ведения собственного бизнеса или получение пассивного дохода! К территории участка можно проехать по улицам: Дементьева, Левченко, Михаила Миля, Фатыха Амирхана, Беломорская, Горьковское шоссе, Сибирский тракт, Оренбургский тракт, Мамадышский тракт. Звоните, ответим на все интересующие вопросы, покажем в удобное время. Обмен, торг реальному покупателю. Примем в оплату вашу недвижимость! Не забудьте пожалуйста добавить наше объявление в ИЗБРАННОЕ.</p>	<p>https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_26_sot_promnaznacheniya_3284161870</p>

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 12. Характеристика объектов-аналогов для земельного участка, расположенного по адресу: РТ, г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, пр. Шейнкмана	1 500	9 200 000	Собственность	6 133,3	Земли населенных пунктов	Участок 15 соток -На первой линии,использование под комерческий вид деятельности.В 15 минутах от центра, и 1 минуты от Волги. участок правильной формы.Акватория реки Волга в 150 метрах.Паромная переправа в 100 метрах.Яхт клуб в 105 метров.Отличные подъездные пути с двух сторон.На участке есть баня.1 собственник, все документы, без обременений.Звоните, успеите приобрести участок в отличном месте!Номер объекта: #5/691852/10756.Арт. 43323838	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_15_sot._promnaznacheniya_2951052634
2	РТ, г. Казань, ул. Шоссейная	1 000	2 900 000	Собственность	2 900,0	Земли населенных пунктов	Земля зона КС, рядом гаражный комплекс. Подходит под любые цели нежилые строения Можно законно увеличить до 12 соток	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_2881392932
3	РТ, г. Казань, ул. Адмиралтейская	3 126	22 000 000	Собственность	7 037,7	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок в Кировском районе г. Казани. Находится в окружении перспективной зоны, застройки жилыми комплексами и городской парковой зоны.Участок идеально подойдет под коммерческую застройку. Находится в 5 минутах езды от Казанского Кремля и центра города! ИДЕАЛЬНОЕ МЕСТО ДЛЯ РАЗВИТИЯ ВАШЕГО БИЗНЕСА!!! Кадастровый номер земельного участка: 16:50:280101:1334.Документы и ГПЗУ участка в наличии.	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_31_sot._promnaznacheniya_2837616458

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 13. Характеристика объектов-аналогов (остальные земельные участки)

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Категория земель	Текст объявления	Источник Объявления
1	РТ, г. Казань, ул. Липатова	600	7 900 000	Собственность	13 166,7	Земли населенных пунктов	Участок коммерческого назначения в черте города. Первая линия проездной улицы, есть прилегающая территория под парковку. Рядом расположены магазины сети Светофор и Находка. На участке пункт приема металла и базовая станция оператора связи. Общая выручка от аренды 70000 рублей. ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС с потенциалом развития. Градостроительная зона позволяет размещение торговых и других нежилых объектов. Дополнительная информация по телефону. Звоните!	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_6s_ot_promnaznacheniya_2808150585
2	РТ, г. Казань, ул. Песочная	834	8 000 000	Собственность	9 592,3	Земли населенных пунктов	Продается земельный участок общей площадью 834 кв.м. под строительство коммерческой недвижимости в Авиастроительном районе г. Казани по ул. Песочная. Земельный участок расположен на пересечении улиц Песочная и Поперечно-Колхозная в густонаселенном районе города - в жилом массиве Сухая река. Категория земель: земли населенных пунктов. Участок угловой, широкий, правильной формы. Подойдет под строительство магазина, кафе, пекарни, офиса, автомастерской, автомойки. Высокий автомобильный и пешеходный трафик. Первая линия. Удобные подъездные пути. Ровная, асфальтированная дорога к участку. Рядом остановка общественного транспорта. Отличное местоположение для размещения бизнеса. Все коммуникации подведены. Продажа от собственника. Один собственник. Быстрый выход на сделку! Любой способ оплаты!	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_8_sot_promnaznacheniya_2173874456
3	РТ, г. Казань, пр. Победы	1 700	25 500 000	Собственность	15 000,0	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 17,06 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/ze_melnye_uchastki/uchastok_17_sot_promnaznacheniya_2803677272

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;
- 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 снижение цены в процессе торгов

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

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

Поправка осуществлялась на основе данных исследований Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, под руководством Лейфера Л.А. Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2, Нижний Новгород 2022.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9% - 12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3% - 10,8%

Поправка на торг для всех объектов-аналогов составляет **-10,1%**.

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

Объекты-аналоги также, как и Объект оценки имеют одинаковую категорию (земли 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 участка⁴.

Таблица 14. 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

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

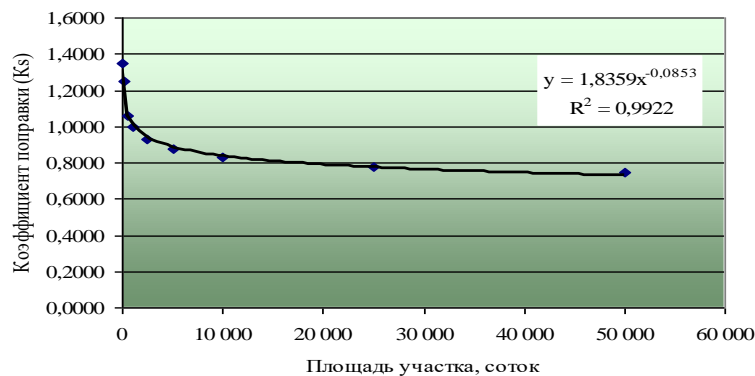


Рисунок 2. Зависимость цены на земельные участки от размера участка

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:

⁴ 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

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

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.

Корректировка на назначение

Объекты-аналоги также, как и Объект оценки имеют одинаковое назначение (офисно-торговая застройка), корректировка не производилась.

Корректировка на различие в местоположении

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

К объектам-аналогам поправка не применялась, т.к. все объекты-аналоги имеют идентичное местоположение.

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

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 15. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 735 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	735,0	2 600,0	1 500,0	834,0
Стоимость предложения, руб.		29 000 000	9 200 000	8 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		11 153,85	6 133,33	9 592,33
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 153,85	6 133,33	9 592,33
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 027,31	5 513,86	8 623,50
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 027,31	5 513,86	8 623,50
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 027,31	5 513,86	8 623,50
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 027,31	5 513,86	8 623,50
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 027,31	5 513,86	8 623,50
Коэффициент учитывающий размер участка	1,046	0,939	0,984	1,034
Корректировка на площадь	-	11,4%	6,3%	1,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 170,42	5 861,23	8 726,98
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 170,42	5 861,23	8 726,98
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт	РТ, г. Казань, ул. Дементьева	РТ, г. Казань, пр. Шейнкмана	РТ, г. Казань, ул. Песочная
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 170,42	5 861,23	8 726,98
Средневзвешенное значение, руб./м ²			8 586,2	
Площадь земельного участка, м ²			735	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			6 310 857	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			6 311 000	

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 16. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 95 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	95,0	2 600,0	1 500,0	834,0
Стоимость предложения, руб.		29 000 000	9 200 000	8 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		11 153,85	6 133,33	9 592,33
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 153,85	6 133,33	9 592,33
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 027,31	5 513,86	8 623,50
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 027,31	5 513,86	8 623,50
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 027,31	5 513,86	8 623,50
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 027,31	5 513,86	8 623,50
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 027,31	5 513,86	8 623,50
Коэффициент учитывающий размер участка	1,245	0,939	0,984	1,034
Корректировка на площадь	-	32,6%	26,5%	20,4%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 296,21	6 975,03	10 382,69
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 296,21	6 975,03	10 382,69
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Оренбургский тракт	РТ, г. Казань, ул. Дементьева	РТ, г. Казань, пр. Шейнкмана	РТ, г. Казань, ул. Песочная
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 296,21	6 975,03	10 382,69
Средневзвешенное значение, руб./м ²			10 218,0	
Площадь земельного участка, м ²			95	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			970 710	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			971 000	

Таблица 17. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 2682 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	2 682,0	600,0	834,0	2 600,0
Стоимость предложения, руб.		7 900 000	8 000 000	29 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		13 166,67	9 592,33	11 153,85
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 166,67	9 592,33	11 153,85
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	8 623,50	10 027,31
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	8 623,50	10 027,31
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	8 623,50	10 027,31
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	8 623,50	10 027,31
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	8 623,50	10 027,31
Коэффициент учитывающий размер участка	0,936	1,064	1,034	0,939
Корректировка на площадь	-	-12,0%	-9,5%	-0,3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 416,42	7 804,27	9 997,23
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 416,42	7 804,27	9 997,23
Местоположение	РТ, г. Казань, 12км. справа а/д "Казань-Набережные Челны"	РТ, г. Казань, ул. Липатова	РТ, г. Казань, ул. Песочная	РТ, г. Казань, ул. Дементьева
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 416,42	7 804,27	9 997,23
Средневзвешенное значение, руб./м ²			9 406,0	
Площадь земельного участка, м ²			2 682	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			25 226 892	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			25 227 000	

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 18. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 332 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	332,0	600,0	2 600,0	1 700,0
Стоимость предложения, руб.		7 900 000	29 000 000	25 500 000
Стоимость предложения, руб./м ²		13 166,67	11 153,85	15 000,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 166,67	11 153,85	15 000,00
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	10 027,31	13 485,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	10 027,31	13 485,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	10 027,31	13 485,00
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	10 027,31	13 485,00
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	10 027,31	13 485,00
Коэффициент учитывающий размер участка	1,119	1,064	0,939	0,973
Корректировка на площадь	-	5,2%	19,2%	15,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		12 452,36	11 952,55	15 507,75
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		12 452,36	11 952,55	15 507,75
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А	РТ, г. Казань, ул. Липатова	РТ, г. Казань, ул. Дементьева	РТ, г. Казань, пр. Победы
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		12 452,36	11 952,55	15 507,75
Средневзвешенное значение, руб./м ²			13 304,2	
Площадь земельного участка, м ²			332	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			4 416 994	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			4 417 000	

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 19. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1876 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	1 876,0	600,0	834,0	1 700,0
Стоимость предложения, руб.		7 900 000	8 000 000	25 500 000
Стоимость предложения, руб./м ²		13 166,67	9 592,33	15 000,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 166,67	9 592,33	15 000,00
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	8 623,50	13 485,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	8 623,50	13 485,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	8 623,50	13 485,00
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	8 623,50	13 485,00
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	8 623,50	13 485,00
Коэффициент учитывающий размер участка	0,965	1,064	1,034	0,973
Корректировка на площадь	-	-9,3%	-6,7%	-0,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 736,01	8 045,73	13 377,12
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 736,01	8 045,73	13 377,12
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Сафиуллина д. 40	РТ, г. Казань, ул. Липатова	РТ, г. Казань, ул. Песочная	РТ, г. Казань, пр. Победы
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 736,01	8 045,73	13 377,12
Средневзвешенное значение, руб./м ²			10 719,6	
Площадь земельного участка, м ²			1 876	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			20 109 970	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			20 110 000	

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 20. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1354 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	1 354,0	600,0	834,0	1 700,0
Стоимость предложения, руб.		7 900 000	8 000 000	25 500 000
Стоимость предложения, руб./м ²		13 166,67	9 592,33	15 000,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 166,67	9 592,33	15 000,00
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	8 623,50	13 485,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	8 623,50	13 485,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	8 623,50	13 485,00
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	8 623,50	13 485,00
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	8 623,50	13 485,00
Коэффициент учитывающий размер участка	0,992	1,064	1,034	0,973
Корректировка на площадь	-	-6,8%	-4,1%	2,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 031,93	8 269,94	13 754,70
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 031,93	8 269,94	13 754,70
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Сафиуллина д. 40	РТ, г. Казань, ул. Липатова	РТ, г. Казань, ул. Песочная	РТ, г. Казань, пр. Победы
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 031,93	8 269,94	13 754,70
Средневзвешенное значение, руб./м ²			11 018,9	
Площадь земельного участка, м ²			1 354	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			14 919 591	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			14 920 000	

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 21. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 2609 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	2 609,0	600,0	834,0	1 700,0
Стоимость предложения, руб.		7 900 000	8 000 000	25 500 000
Стоимость предложения, руб./м ²		13 166,67	9 592,33	15 000,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 166,67	9 592,33	15 000,00
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	8 623,50	13 485,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	8 623,50	13 485,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	8 623,50	13 485,00
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	8 623,50	13 485,00
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	8 623,50	13 485,00
Коэффициент учитывающий размер участка	0,938	1,064	1,034	0,973
Корректировка на площадь	-	-11,8%	-9,3%	-3,6%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 440,09	7 821,51	12 999,54
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 440,09	7 821,51	12 999,54
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Ломжинская, д. 2А	РТ, г. Казань, ул. Липатова	РТ, г. Казань, ул. Песочная	РТ, г. Казань, пр. Победы
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		10 440,09	7 821,51	12 999,54
Средневзвешенное значение, руб./м ²			10 420,4	
Площадь земельного участка, м ²			2 609	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			27 186 824	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			27 187 000	

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 22. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 16 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	16,0	600,0	834,0	1 700,0
Стоимость предложения, руб.		7 900 000	8 000 000	25 500 000
Стоимость предложения, руб./м ²		13 166,67	9 592,33	15 000,00
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 166,67	9 592,33	15 000,00
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	8 623,50	13 485,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	8 623,50	13 485,00
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	8 623,50	13 485,00
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	8 623,50	13 485,00
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		11 836,84	8 623,50	13 485,00
Коэффициент учитывающий размер участка	1,449	1,064	1,034	0,973
Корректировка на площадь	-	36,2%	40,1%	48,9%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		16 121,78	12 081,52	20 079,17
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		16 121,78	12 081,52	20 079,17
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Ломжинская, д. 2А	РТ, г. Казань, ул. Липатова	РТ, г. Казань, ул. Песочная	РТ, г. Казань, пр. Победы
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		16 121,78	12 081,52	20 079,17
Средневзвешенное значение, руб./м ²			16 094,2	
Площадь земельного участка, м ²			16	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			257 507	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			258 000	

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 23. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 3800 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	3 800,0	2 013,0	1 500,0	2 600,0
Стоимость предложения, руб.		30 000 000	32 000 000	29 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		14 903,13	21 333,33	11 153,85
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		14 903,13	21 333,33	11 153,85
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 397,91	19 178,66	10 027,31
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 397,91	19 178,66	10 027,31
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 397,91	19 178,66	10 027,31
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 397,91	19 178,66	10 027,31
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		13 397,91	19 178,66	10 027,31
Коэффициент учитывающий размер участка	0,909	0,959	0,984	0,939
Корректировка на площадь	-	-5,2%	-7,6%	-3,2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		12 701,22	17 721,08	9 706,44
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		12 701,22	17 721,08	9 706,44
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33А	РТ, г. Казань, ул. Адоратского	РТ, г. Казань, ул. Мамадышский тракт	РТ, г. Казань, ул. Дементьева
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		12 701,22	17 721,08	9 706,44
Средневзвешенное значение, руб./м ²			13 376,2	
Площадь земельного участка, м ²			3 800	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			50 829 560	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			50 830 000	

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 24. Расчет справедливой (рыночной) стоимости земельного участка общей площадью 1260 кв.м.

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	1 260,0	1 500,0	1 000,0	3 126,0
Стоимость предложения, руб.		9 200 000	2 900 000	22 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		6 133,33	2 900,00	7 037,75
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		6 133,33	2 900,00	7 037,75
Поправка на уторгование, %		-10,1%	-10,1%	-10,1%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 513,86	2 607,10	6 326,94
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 513,86	2 607,10	6 326,94
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 513,86	2 607,10	6 326,94
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 513,86	2 607,10	6 326,94
Назначение	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 513,86	2 607,10	6 326,94
Коэффициент учитывающий размер участка	0,999	0,984	1,018	0,924
Корректировка на площадь	-	1,5%	-1,9%	8,1%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 596,57	2 557,57	6 839,42
Назначение	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)	Коммерческая недвижимость (офисно-торговая застройка)
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 596,57	2 557,57	6 839,42
Местоположение	РТ, г. Казань, Кировский район, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а	РТ, г. Казань, пр. Шейнкмана	РТ, г. Казань, ул. Шоссейная	РТ, г. Казань, ул. Адмиралтейская
Корректировка на местоположение		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		5 596,57	2 557,57	6 839,42
Средневзвешенное значение, руб./м ²			4 997,9	
Площадь земельного участка, м ²			1 260	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, руб.			6 297 354	
Рыночная стоимость права собственности на весь земельный участок, округленно, руб.			6 297 000	

5.5. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилых помещений

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

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

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 25. Характеристики Объектов-аналогов

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, Лаишевский р-н, с. Усады, ЖК Южный Парк, ул. Сиреневая, 2	16,6	958 333	1 150 000	Цоколь	Помещение 16.6 м ² в окружении жилых домов. Возможна аренда 400 рублей м ² . Под любой вид деятельности. Можно провести мокрую точку.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya-edvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-16.6-m-3284386590	57 731
2	РТ, Лаишевский р-н, с. Усады, ул. Счастливая, 11	15,7	916 667	1 100 000	Цоколь	Помещение в цокольном этаже дома, с окном во двор, в идеальном состоянии, возможен разумный торг, можно обсудить долгосрочную аренду с правом выкупа, либо обмен на авто и т.д. Вид права: Собственность. кадастровый номер: 16:24:150201:3180. перекупщиков, прошу не звонить. Звоните пожалуйста с 9.00 до 21.00	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya-edvizhimost/nezhiloe-omeschenie-15.7-m-1827059180	58 386
Объекты аналоги для помещений, расположенных по адресу: ул. Голубятникова, ул. Гаврилова								
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Лаврентьева, 34а	51	2 666 667	3 200 000	2 этаж	ЧИСТАЯ ПРОДАЖА ДОКУМЕНТЫ ГОТОВЫ!!! Продаются помещения свободного назначения по ул. Лаврентьева, д.34а, в центре Ново-Савиновского района! Помещения расположена на 2 этаже 4-ти этажного кирпичного бизнес центра. Бизнес Центр расположен достаточно оживленной улице. Хорошая транспортная развязка, остановки общественного транспорта в шаговой доступности. Доступ 24/7. Продажа от собственника без комиссии. Имеются арендаторы. Приятные соседи! В 15 минутах пешком ТЦ Савиново, Гулливер, XL, Бехетле, парк Континент. Приятные соседи! Развитая инфраструктура: Рядом ТЦ Лента с рестораном быстрого питания КФС, рынок, магазины, отделения детской и взрослой поликлиник, женская консультация, отделения платных медучреждений, фитнес центр Гранур, парковая зона Малое Чайковское озеро. Идеально подойдет под услуги швейный цех торговлю под офис представительство центр творчества салон красоты массажный кабинет кабинет маникюрный образовательное учреждение системный кабинет интернет магазины т.д. И есть возможность выкупить соседние помещения! РЯДОМ УЛИЦЫ: Адоратского Чуйкова Ямашева Амирхана Гаврилова Чистопольская	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya-edvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-51-m-3124387563	52 288
2	РТ, г. Казань, Ново-	1645	90 000 000	УСН	2 этаж	Арт. 19604132. Продаётся помещение в ТЦ (2 - этаж). Самый	https://www.avito.ru/ka	54 711

Отчет №ПИФ-001/11-2023

об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
	Савиновский р-н, ул. Ямашева, 51Б					центр Ново - Савиновского района .Общая площадь 1645 кв.м.На 99 % заполнено арендаторами.Окупаемость менее 9 лет.На первом этаже расположена 5-ка, что обеспечивает высокую посещаемость (так же небольшие отделы). В цокольном этаже Кафе и магазины. На 3 этаже расположен фитнес центр.Тц оборудован эскалаторами , имеется дебаркадер для разгрузки товара , грузовой лифт .Хорошее местоположение (Первая линия по ул. пр. Ямашева ,удобная транспортная развязка ,бесплатная парковка перед зданием , места на фасаде под рекламу .Чистая продажа . Без обременений и долгов .Возможна наличная и безналичная оплата(без НДС).Рядом улицы : Мусина , Чистопольская , Амирхана , Сибгата Хакима , Чуйкова	zan/kommercheskaya_nedvizhimost/gotovyy_arendnyy_biznes_2180611576	
3	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Ямашева, 61Б	96	4 166 667	5 000 000	Цоколь	От собственника! Без комиссии!Продаю помещение свободного назначения 96м ² по адресу Ямашева 61Б с ПИКОВЫМ ТРАФИКОМ с черновой отделкой:— Цокольный этаж, 1 вход через общий тамбур;— Все коммуникации: вода/канализация, центральное отопление, вентиляция;— В шаговой доступности остановки общественного транспорта;— Опен спейс пространство, состоящее из 2 частей;— От 15 кВт выделенной мощности с возможностью увеличения;— Крутая лестница вниз-смотри фото;— Высота потолка 2,3 м;— Бесплатная парковка;— Возможно посадить арендатора и сделать свой доходный арендный бизнес;Подойдет под бьюти студию, парикмахерскую, кабинет массажа.Рядом улицы: Четаева, Бондаренко, Чистопольская, Абсалямова, Адоратского, Ямашева и т.д.Рядом организации: общепиты, офисы, шоу румы, торговля, алкомаркеты, строительный рынок и др.По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Ксения	https://www.avito.ru/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_96_m_3257861532	43 403
Объекты аналоги для помещений, расположенных по адресу: ул. Адоратского								
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Лаврентьева, 34а	51	2 666 667	3 200 000	2 этаж	ЧИСТАЯ ПРОДАЖА ДОКУМЕНТЫ ГОТОВЫ!!!Продаются помещения свободного назначения по ул.Лаврентьева, д.3А, в центре Ново-Савиновского района! Помещения расположена на 2 этаже 4-ти этажного кирпичного бизнес центра.Бизнес Центр расположен достаточно оживленной	https://www.avito.ru/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_51_m_3124387563	52 288

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						улице . Хорошая транспортная развязка, остановки общественного транспорта в шаговой доступности. Доступ 24/7. Продажа от собственника без комиссии. Имеются арендаторы! Приятные соседи! В 15 минутах пешком ТЦ Савиново, Гулливер, XL, Бехетле, парк Континент. Приятные соседи! Развитая инфраструктура: Рядом ТЦ Лента с рестораном быстрого питания КФС, рынок, магазины, отделения детской и взрослой поликлиник, женская консультация, отделения платных медучреждений, фитнес центр Гранур, парковая зона Малое Чайковское озеро. Идеально подойдет под услуги швейный цех торговлю под офис представительство центр творчества салон красоты массажный кабинет кабинет маникюрный образовательное учреждение системный кабинет интернет магазины т.д. И есть возможность выкупить соседние помещения! РЯДОМ УЛИЦЫ: Адоратского Чуйкова Ямашева Амирхана Гаврилова Чистопольская		
2	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Амирхана, 83	818	40 833 333	49 000 000	1 этаж	Арт. 30736068. Продаётся коммерческое помещение, расположенное по адресу: ул. Фатыха Амирхана, д. 83. Общая площадь 818 кв. м. Преимущество нашего предложения в том, что имеются две входные группы и свободные парковки. Помещение можно разделить. Звоните! С удовольствием, организую просмотр! Чистопольская, Сибгата Хакима, Ямашева, Декабристов	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_818_m_2069007422	49 919
3	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Ямашева, 61Б	96	4 166 667	5 000 000	Цоколь	От собственника! Без комиссии! Продаю помещение свободного назначения 96м ² по адресу Ямашева 61Б с ПИКОВЫМ ТРАФИКОМ с черновой отделкой:— Цокольный этаж, 1 вход через общий тамбур;— Все коммуникации: вода/канализация, центральное отопление, вентиляция;— В шаговой доступности остановки общественного транспорта;— Опен спейс пространство, состоящее из 2 частей;— От 15 кВт выделенной мощности с возможностью увеличения;— Крутая лестница вниз-смотри фото;— Высота потолка 2,3 м;— Бесплатная парковка;— Возможно посадить арендатора и сделать свой доходный арендный бизнес; Подойдет под бьюти студию, парикмахерскую, кабинет массажа. Рядом улицы: Четаева, Бондаренко, Чистопольская, Абсалямова, Адоратского, Ямашева и т.д. Рядом организации: общепиты, офисы, шоу	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_96_m_3257861532	43 403

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						румы, торговля, алкомаркеты, строительный рынок и др.По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Ксения		
Объекты аналоги для помещения, расположенного по адресу: ул. Солидарности								
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Сибирский Тракт, 78	30,6	1 375 000	1 650 000	3 этаж	Продается помещение с собственным сан. узлом в торгово-офисном центре «Фортуна» на первой линии с удобной транспортной развязкой и общественным транспортом! Высокий пешеходный и автомобильный трафик! Земля в собственности. Динамично развивающийся район города с потенциальным ростом арендной платы в ближайшие несколько лет!Отличное вложение для тех, кто ищет возможность получать стабильный доход от арендодателей либо, кто ищет помещение под собственный бизнес под любые виды услуг и товаров.Возможна покупка в ипотеку! Платеж равен арендной ставке - 13 906 рублей в месяц, но помещение будет уже в Вашей собственности! Возможна покупка в ипотеку без первоначального взноса.Во всех помещениях, а также в местах общего пользования был проведен евро ремонт.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_svoim_san_uzlom_30.6_m_3409943065	44 935
2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Сибирский Тракт, 7/6	150	8 750 000	10 500 000	1 этаж	Добрый день!С столице Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт.Компания АКР Предлагает уникальное вложение денег, в коммерческую недвижимость.Сибирский тракт 7 (ост. Пионерская).Раскрученное кафе.(работало более 15 лет) площадью 150 кв.м., прямо на остановке «Пионерская».1-я линия вдоль дороги, выход на тротуар и остановку. Отдельный вход.Полностью оборудованное кафе (столы, стулья, барная стойка, кухонные цеха полностью со всем оборудованием, плиты, мойки, холодильники, духовые шкафы), вентиляция, сигнализация, кондиционеры, телевизоры, видео наблюдение.Можно заезжать и сразу работать, всё готово.Все печи, и оборудование для общепита, остаются новому хозяину.По планировке состоит из основного зала и вип зала. Планировка удачная, очень экономичная, можно по разному планировать рассадку гостей.Имеется 2 санузла.Имеется парковка, место под вывеску.Очень высокая проходимость.Вход в помещение прямо напротив остановки. Рядом КХТИ, студенческая	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_150_m_3160675583	58 333

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						поликлиника, общежития студентов.Отличная транспортная развязка.Пишите нам прямо сейчас и получите развернутую презентацию объекта с расчетом выгодной окупаемости.		
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Дмитрия Менделеева, 8к1	33	1 583 333	1 900 000	Цоколь	В продаже помещение свободного назначения.Общая площадь 33 кв.м. Находится в полуцоколе, спуск по лестнице. Вход с фасадной части дома. Состоит из двух комнат, у каждой есть окна. Можно использовать под склад или для небольшого производства. Активный район города, рядом современный жилой комплекс и еще строятся дома.Рассмотрим вариант аренды с последующим выкупом.Звоните сейчас чтобы обсудить подробности или договориться о просмотре.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_33_m_2_729243620	47 980
Объекты аналоги для помещения, расположенного по адресу: ул. Спартаковская, д. 141								
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Алтан, 72	80	3 916 667	4 700 000	Цоколь	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 парковкиОбщее 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. Б. Урманче, 5	100	6 658 333	7 990 000	Цоколь	Помещение свободного назначения с отдельным входом, находящееся на цокольном этаже, расположенное по адресу: Казань, улица Баки Урманче, 5.В помещении имеются 5 кабинетов разной площади.Все кабинеты имеют отдельную дверь, индивидуальный ВИДЕОДОМОФОН, индивидуальную приточно-вытяжную ВЕНТИЛЯЦИЮ. В двух кабинетах имеются ОКНА. А также почти во всех кабинетах есть мокрая точка. Помещение с АРЕНДАТОРАМИ.В помещении:— Отдельный вход.— Доступ 24/7.— Проводной интернет.— Индивидуальная	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_3032944198	66 583

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						приточно-вытяжная вентиляция.— Отопление.— Вода.— Электричество.— Санузел.— Парковка.		
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифьянова, 28А	819,6	39 416 667	47 300 000	3 этаж	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 помещения, расположенного по адресу: городок Военный 2 д. 142/1								
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Алтан, 72	80	3 916 667	4 700 000	Цоколь	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 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 .	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/271145854/	48 958
2	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Б. Урманче, 10	123,5	5 250 000	6 300 000	Цоколь	Продам помещение с арендатором по адресу Баки Урманче, 10 на цокольном этаже. Основные характеристики: цокольный этаж, 3 больших кабинета, 3 с/у Бесплатная парковка рядом, Доступ 24/7, Чистовая отделка, Охранная и пожарная сигнализация, Высокие потолки. Инфраструктура: 10 минут до центра, Рядом РКБ, центр волейбола, КЮИ. Отличная транспортная развязка, Рядом улицы: М.Булатова,	https://kazan.cian.ru/sale/commercial/289222794/	42 510

Отчет №ПИФ-001/11-2023

об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						Г.Ахунова, Пр.Победы, Оренбургский тракт.Арендатор: Склад товаров для зоомагазина, АП 42250 руб/мес + КЭУ оплачивают самостоятельно. 8% доходность, 12 лет окупаемость. Есть возможность увеличить доходность.Звоните! Будем рады провести для Вас экскурсию и ответить на все Ваши вопросы		
3	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифьянова, 28А	819,6	39 416 667	47 300 000	3 этаж	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 помещения, расположенного по адресу: ул. Патриса Лумумбы, д. 28								
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Сибирский Тракт, 78	47	2 820 000	3 384 000	2 этаж	Продается помещение на первой линии в торгово-офисном центре «Фортуна» на первой линии с удобной транспортной развязкой и общественным транспортом! Отличное вложение для тех, кто ищет помещение под собственный бизнес под любые виды услуг и товаров.Возможна покупка в ипотеку! Платеж равен арендной ставке - 28 893 рублей в месяц, но помещение будет уже в Вашей собственности! Возможна покупка в ипотеку без первоначального взноса.Возможна сдача под аренду.Высокий пешеходный и автомобильный трафик! Земля в собственности. Динамично развивающийся район города с потенциальным ростом арендной платы в ближайшие несколько лет!Во всех помещениях, а также в местах общего пользования был проведен евро ремонт.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_bez_pervonachalnogo_vznosa_47_m_3378687094	60 000
2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская	271	21 454 167	25 745 000	1 этаж	Выгодное предложение для вложения средств!Продаю помещение со свежим ремонтом 271 м2 в ЖК Легенда.Часть помещения сдано в аренду частному детскому саду, Часть	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog	79 167

Отчет №ПИФ-001/11-2023

об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
	Магистраль, 18к3					можно использовать под свой бизнес или сдать в аренду.Отдельные входные группы, пожарный выход.Три санузла.Есть свои места на подземном паркинге (отдельная стоимость на покупку или аренду).Новый благоустроенный двор, приятная атмосфера.Рядом метро Аметьево, свой выход к метро.Густозаселенный спальный район, количество жителей в ЖК Легенда, ЖК Голливуд насчитывает порядка 9000 чел.Удобная локация: в ЖК можно заехать с ул. Аметьевская магистраль и ул. Гвардейская.Звоните! Показы по предварительной договоренности.	o_naznacheniya_271_m_3490409887	
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Новаторов, 2В	345	25 875 000	31 050 000	1 этаж	Продается помещение свободного назначения в отличном состоянии. Помещение расположено в АДМИНИСТРАТИВНОМ 5-ЭТАЖНОМ ЗДАНИИ. Отдельный вход. 1 этаж, 345 кв.м. Центр Советского района с развитой инфраструктурой. 10 минут от центра города.- Помещение с чистовой отделкой.- Видеонаблюдение- Система пожарной сигнализации- Приточно-вытяжная вентиляция- Имеется парковкаВозможна перепланировка под любой вид деятельности.ПРЯМОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ СОБСТВЕННИКА	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_n_edvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_345_m_2535809965	75 000
Объекты аналоги для помещения, расположенного по адресу: ул. Павлухина, д. 101								
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Пушкина, 52	24	1 291 667	1 550 000	1 этаж	Цена снижена на 300 тысяч рублей от рыночной в связи со срочной продажей. При оплате в \$ скидка 10%. Мечтали о недвижимости в центре Казани? - Это ваш шанс всего за 1,55 млн руб. (средняя цена по рынку 1 850 000 - 2 000 000 руб.). Доходная недвижимость в центре Казани на пересечении ул. Пушкина и Горького, рядом с Площадью Свободы и здания Горсовета. Подойдет под мастерскую, склад маркетплейса, пункт выдачи товаров, магазин. 24 отличных квадратных метра за 1 550 000 руб. После ремонта, с новой алюминиевой дверью, выделенной мощностью 10 кВт/ч, центральным отоплением на 1 этаже. Вход с первой линии ул. Горького через Атриум (всегда сухо и тепло). Более 3000 человек в день увидит вашу вывеску на фасаде здания. Ипотека от 10,3% (возможно без первоначального взноса). от 15 000 ипотечный платеж при	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_n_edvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_24_m_2991260280	53 819

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
						аренде от 20 000 руб. в месяц.Один собственник, без обременения.Риэлторам особые условия - 200 тысяч со сделки.		
2	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Карла Маркса, 58/12	280	19 158 333	22 990 000	3 этаж	ОЧЕНЬ ИНТЕРЕСНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!Продаём КОММЕРЧЕСКОЕ помещение в самом ЦЕНТРЕ города.- 3 этаж, площадь 280 м2, несколько санузлов.- Помещение можно перепланировать.- Отдельный вход в здание.- Свободное назначение.- Можно использовать под любой вид Бизнеса (салон красоты, хостел, ателье, гостиница, медицинский центр, спортзал, стоматология, офисное помещение и тд).- Хороший пешеходный трафик.- Парковочные места.- Исторический центр города.Рядом ТРК КОРСТОН, КРЕМЛЬ, КРЕМЛЕВСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, ЛЯДСКОЙ САД, САД ЭРМИТАЖ, ТРК КОЛЬЦО, КФУ, ТЕАТР ОПЕРЫ И БАЛЕТА, м. Площадь Тукая.Район улиц Б.Красная, Гоголя, Жуковского, Некрасова, Пушкина, Толстого, Шапова.ПРОСМОТР ПО ДОГОВОРЁННОСТИ!	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_280_m_2215001565	68 423
3	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Маяковского, 12	187	7 500 000	9 000 000	Цоколь	Объект №89816.Центр! С ремонтом!Вахитовский район, Маяковского 12.К продаже предлагается помещение свободного назначения 187 кв.м. на цокольном уровне 6 -ти этажного кирпичного дома, расположенного на 1 линии в центре Вахитовского района.Свободная планировка, два больших зала прямоугольной ровной формы, отдельная входная группа, 6 полуцокольных маленьких окон, свой сан узел, есть возможность проведение коммуникаций в любую часть помещения, высота потолка 3,5 метра.Представлено с ремонтом, все окна пластиковые, сан узел в кафеле, на полу выложена плитка, потолок армстронг.Высокий автомобильный и пешеходный трафик, пересечение с ул. Бутлерова, станция метро в шаговой доступности. Очень высокая застройка многоквартирных жилых домов!Расширенный спектр использования: торговля, оказание услуг, офисы, спортивный зал.Документы подготовлены к продаже! Ключи в день сделки!!	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_187_m_2538264571	40 107
Объекты аналоги для помещения, расположенного по адресу: ул. Мира								
№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул.	30,6	1 375 000	1 650 000	3 этаж	Продается помещение с собственным сан. узлом в торгово-офисном центре «Фортуна» на первой линии с удобной	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_n	44 935

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена без НДС, руб.	Цена с НДС, руб.	Этаж	Текст объявления	Источник информации	Цена за 1 кв.м., руб.
	Сибирский Тракт, 78					транспортной развязкой и общественным транспортом! Высокий пешеходный и автомобильный трафик! Земля в собственности. Динамично развивающийся район города с потенциальным ростом арендной платы в ближайшие несколько лет! Отличное вложение для тех, кто ищет возможность получать стабильный доход от арендодателей либо, кто ищет помещение под собственный бизнес под любые виды услуг и товаров. Возможна покупка в ипотеку! Платеж равен арендной ставке - 13 906 рублей в месяц, но помещение будет уже в Вашей собственности! Возможна покупка в ипотеку без первоначального взноса. Во всех помещениях, а также в местах общего пользования был проведен евро ремонт.	edvizhimost/pomeschenie_s_svoim_san_uzlom_30.6_m_3409943065	
2	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Дмитрия Менделеева, 8к1	33	1 583 333	1 900 000	Цоколь	В продаже помещение свободного назначения. Общая площадь 33 кв.м. Находится в полуцоколе, спуск по лестнице. Вход с фасадной части дома. Состоит из двух комнат, у каждой есть окна. Можно использовать под склад или для небольшого производства. Активный район города, рядом современный жилой комплекс и еще строятся дома. Рассмотрим вариант аренды с последующим выкупом. Звоните сейчас чтобы обсудить подробности или договориться о просмотре.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_33_m_2_729243620	47 980
3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Мира, 3	110	4 166 667	5 000 000	Цоколь	Продаю помещения, ул. Мира, 3. Отдельный вход с улицы. Первая линия, рядом автобусная остановка, очень проходное место, парковка, новый асфальт., цокольный этаж с окнами. В помещениях новый ремонт, высокие потолки, свой санузел. Дом после кап.ремонта, фасад новый. Сдано в аренду под офис, платит 30 000 тысяч. Помимо данного предложения, предлагаем вашему вниманию и другие коммерческие помещения. Смотрите другие объявления в аккаунте. Приглашаем к сотрудничеству инвесторов в недвижимость (выкуп первых этажей, магазинов). Оформление на инвестора или залог, оплата 15 годовых, платим Проценты каждый месяц, далее раздел по частям и реализация.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_110_m_2409_565747	37 879

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);
- размер площади;
- этаж расположения;
- местоположение;
- функциональное назначение;
- уровень отделки.

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 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 площади⁵.

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

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

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

П – общая площадь объекта, м².

Корректировка на 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 местоположении

В данном отчете поправка не применялась, т.к. объекты-аналоги были подобраны по районам города Казани.

Корректировка на функциональное назначение

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

Корректировка 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

⁵ 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 нежилых помещений в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж приведены в таблице ниже.

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Расчет стоимости нежилых помещений:

Таблица 29. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 780,1 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	780,10	24,00	280,00	187,00
Стоимость объекта, руб.		1 291 667	19 158 333	7 500 000
Стоимость предложения, руб./м ²		53 819	68 423	40 107
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		53 819	68 423	40 107
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		53 819	68 423	40 107
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		53 819	68 423	40 107
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		48 007	61 033	35 775
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		48 007	61 033	35 775
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Павлохина, д. 101	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Пушкина, 52	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Карла Маркса, 58/12	РТ, г. Казань, Вахитовский р-н, ул. Маяковского, 12
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		48 007	61 033	35 775
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	3 этаж	Цоколь
Корректировка		1,15	1,15	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м ²		55 208	70 188	46 150
Расчетный коэффициент	1257,65	1570,98	1349,87	1386,20
Корректировка на различие в общей площади		-20%	-7%	-9%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		44 166	65 275	41 997
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		44 166	65 275	41 997
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			50 479	
Площадь Объекта оценки, м ²			780,10	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			39 378 667,90	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			39 379 000	

Таблица 30. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 76,6 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	76,60	80,00	100,00	819,60
Стоимость объекта, руб.		3 916 667	6 658 333	39 416 667
Стоимость предложения, руб./м ²		48 958	66 583	48 093

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		48 958	66 583	48 093
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		48 958	66 583	48 093
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		48 958	66 583	48 093
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 671	59 392	42 899
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 671	59 392	42 899
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 141	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Алтан, 72	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Б. Урманче, 5	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифьянова, 28А
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 671	59 392	42 899
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	3 этаж
Корректировка		1,29	1,29	1,15
Скорректированная стоимость, руб./м ²		56 336	76 616	49 334
Расчетный коэффициент	1466,53	1462,62	1442,53	1253,21
Корректировка на различие в общей площади		0%	2%	17%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		56 336	78 148	57 721
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		56 336	78 148	57 721
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			64 068	
Площадь Объекта оценки, м ²			76,60	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			4 907 608,80	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			4 908 000	

Таблица 31. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 297,6 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	297,60	47,00	271,00	345,00
Стоимость объекта, руб.		2 820 000	21 454 167	25 875 000
Стоимость предложения, руб./м ²		60 000	79 167	75 000
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		60 000	79 167	75 000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		60 000	79 167	75 000

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		60 000	79 167	75 000
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		53 520	70 617	66 900
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		53 520	70 617	66 900
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Сибирский Тракт, 78	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Аметьевская Магистраль, 18к3	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Новаторов, 2В
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		53 520	70 617	66 900
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		1,15	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		61 548	70 617	66 900
Расчетный коэффициент	1344,38	1510,49	1352,81	1331,08
Корректировка на различие в общей площади		-11%	-1%	1%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		54 778	69 911	67 569
Уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на отделку		1,00	1,00	1,18
Скорректированная стоимость, руб./м ²		54 778	69 911	79 731
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		54 778	69 911	79 731
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			68 140	
Площадь Объекта оценки, м ²			297,60	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			20 278 464,00	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			20 278 000	

Таблица 32. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 509,6 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	509,60	80,00	123,50	819,60
Стоимость объекта, руб.		3 916 667	5 250 000	39 416 667
Стоимость предложения, руб./м ²		48 958	42 510	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	42 510	48 093
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		48 958	42 510	48 093
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		48 958	42 510	48 093

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 671	37 919	42 899
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 671	37 919	42 899
Местоположение	РТ, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Алтан, 72	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Б. Урманче, 10	РТ, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Гарифьянова, 28А
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		43 671	37 919	42 899
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь	3 этаж
Корректировка		1,29	1,29	1,15
Скорректированная стоимость, руб./м ²		56 336	48 916	49 334
Расчетный коэффициент	1295,97	1462,62	1423,54	1253,21
Корректировка на различие в общей площади		-11%	-9%	3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		50 139	44 514	50 814
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		50 139	44 514	50 814
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			48 489	
Площадь Объекта оценки, м ²			509,60	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			24 709 994,40	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			24 710 000	

Таблица 33. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 1342,7 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	1 342,70	51,00	1 645,00	96,00
Стоимость объекта, руб.		2 666 667	90 000 000	4 166 667
Стоимость предложения, руб./м ²		52 288	54 711	43 403
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 288	54 711	43 403
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 288	54 711	43 403
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 288	54 711	43 403
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 641	48 802	38 715
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 641	48 802	38 715

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Лаврентьева, 34а	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Ямашева, 51Б	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Ямашева, 61Б
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 641	48 802	38 715
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	2 этаж	Цоколь
Корректировка		1,15	1,15	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м ²		53 637	56 122	49 942
Расчетный коэффициент	1208,78	1503,14	1190,51	1446,21
Корректировка на различие в общей площади		-20%	2%	-16%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 910	57 244	41 951
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 910	57 244	41 951
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			47 368	
Площадь Объекта оценки, м ²			1 342,70	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			63 601 013,60	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			63 601 000	

Таблица 34. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 157,0 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	157,00	51,00	1 645,00	96,00
Стоимость объекта, руб.		2 666 667	90 000 000	4 166 667
Стоимость предложения, руб./м ²		52 288	54 711	43 403
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 288	54 711	43 403
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 288	54 711	43 403
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 288	54 711	43 403
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 641	48 802	38 715
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 641	48 802	38 715
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Лаврентьева, 34а	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Ямашева, 51Б	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Ямашева, 61Б
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 641	48 802	38 715
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	2 этаж	Цоколь

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка		1,15	1,15	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м ²		53 637	56 122	49 942
Расчетный коэффициент	1401,94	1503,14	1190,51	1446,21
Корректировка на различие в общей площади		-7%	18%	-3%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		49 882	66 224	48 444
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		49 882	66 224	48 444
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			54 850	
Площадь Объекта оценки, м ²			157,00	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			8 611 450,00	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			8 611 000	

Таблица 35. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 72,8 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	72,80	51,00	1 645,00	96,00
Стоимость объекта, руб.		2 666 667	90 000 000	4 166 667
Стоимость предложения, руб./м ²		52 288	54 711	43 403
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 288	54 711	43 403
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 288	54 711	43 403
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 288	54 711	43 403
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 641	48 802	38 715
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 641	48 802	38 715
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Лаврентьева, 34а	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Ямашева, 51Б	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Ямашева, 61Б
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 641	48 802	38 715
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	2 этаж	Цоколь
Корректировка		1,15	1,15	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м ²		53 637	56 122	49 942
Расчетный коэффициент	1471,11	1503,14	1190,51	1446,21
Корректировка на различие в общей площади		-2%	24%	2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 564	69 591	50 941
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 564	69 591	50 941
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			57 699	
Площадь Объекта оценки, м ²			72,80	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			4 200 487,20	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			4 200 000	

Таблица 36. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 75,6 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	75,60	51,00	1 645,00	96,00
Стоимость объекта, руб.		2 666 667	90 000 000	4 166 667
Стоимость предложения, руб./м ²		52 288	54 711	43 403
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 288	54 711	43 403
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 288	54 711	43 403
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 288	54 711	43 403
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 641	48 802	38 715
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 641	48 802	38 715
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Лаврентьева, 34а	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Ямашева, 51Б	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Ямашева, 61Б
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 641	48 802	38 715
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	2 этаж	Цоколь
Корректировка		1,15	1,15	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м ²		53 637	56 122	49 942
Расчетный коэффициент	1467,708935	1503,135693	1190,50539	1446,208663
Корректировка на различие в общей площади		-2%	23%	1%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 564	69 030	50 441
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 564	69 030	50 441
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			57 345	
Площадь Объекта оценки, м ²			75,60	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			4 335 282,00	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			4 335 000	

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Таблица 37. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 875,8 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	875,80	51,00	1 645,00	96,00
Стоимость объекта, руб.		2 666 667	90 000 000	4 166 667
Стоимость предложения, руб./м ²		52 288	54 711	43 403
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 288	54 711	43 403
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 288	54 711	43 403
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 288	54 711	43 403
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 641	48 802	38 715
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 641	48 802	38 715
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Лаврентьева, 34а	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Ямашева, 51Б	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Ямашева, 61Б
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 641	48 802	38 715
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	2 этаж	Цоколь
Корректировка		1,15	1,15	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м ²		53 637	56 122	49 942
Расчетный коэффициент	1247,24	1503,14	1190,51	1446,21
Корректировка на различие в общей площади		-17%	5%	-14%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		44 519	58 928	42 950
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		44 519	58 928	42 950
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			48 799	
Площадь Объекта оценки, м ²			875,80	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			42 738 164,20	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			42 738 000	

Таблица 38. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 3802,4 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	3 802,40	51,00	818,00	96,00
Стоимость объекта, руб.		2 666 667	40 833 333	4 166 667
Стоимость предложения, руб./м ²		52 288	49 919	43 403
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 288	49 919	43 403
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 288	49 919	43 403
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 288	49 919	43 403
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 641	44 528	38 715
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 641	44 528	38 715
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д.33а	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Лаврентьева, 34а	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Амирхана, 83	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Ямашева, 61Б
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 641	44 528	38 715
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	1 этаж	Цоколь
Корректировка		1,15	1,00	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м ²		53 637	44 528	49 942
Расчетный коэффициент	1115,10	1503,14	1253,38	1446,21
Корректировка на различие в общей площади		-26%	-11%	-23%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		39 691	39 630	38 455
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		39 691	39 630	38 455
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			39 259	
Площадь Объекта оценки, м ²			3 802,40	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			149 278 421,60	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			149 278 000	

Таблица 39. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 139,0 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	139,00	51,00	818,00	96,00
Стоимость объекта, руб.		2 666 667	40 833 333	4 166 667
Стоимость предложения, руб./м ²		52 288	49 919	43 403
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 288	49 919	43 403
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 288	49 919	43 403
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная стоимость, руб./м ²		52 288	49 919	43 403
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 641	44 528	38 715
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 641	44 528	38 715
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д.33а	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Лаврентьева, 34а	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Амирхана, 83	РТ, г. Казань, Ново-Савиновский р-н, ул. Ямашева, 61Б
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 641	44 528	38 715
Этаж расположения	1 этаж	2 этаж	1 этаж	Цоколь
Корректировка		1,15	1,00	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м ²		53 637	44 528	49 942
Расчетный коэффициент	1412,90	1503,14	1253,38	1446,21
Корректировка на различие в общей площади		-6%	13%	-2%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		50 419	50 317	48 943
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		50 419	50 317	48 943
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			49 893	
Площадь Объекта оценки, м ²			139,00	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			6 935 127,00	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			6 935 000	

Таблица 40. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 1017,8 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	1 017,80	30,60	33,00	110,00
Стоимость объекта, руб.		1 375 000	1 583 333	4 166 667
Стоимость предложения, руб./м ²		44 935	47 980	37 879
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		44 935	47 980	37 879
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		44 935	47 980	37 879
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		44 935	47 980	37 879
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 082	42 798	33 788
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 082	42 798	33 788

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Мира, д. 37	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Сибирский Тракт, 78	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Дмитрия Менделеева, 8к1	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Мира, 3
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 082	42 798	33 788
Этаж расположения	1 этаж	3 этаж	Цоколь	Цоколь
Корректировка		1,15	1,29	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 094	55 209	43 587
Расчетный коэффициент	1233,71	1549,11	1542,31	1433,96
Корректировка на различие в общей площади		-20%	-20%	-14%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		36 875	44 167	37 485
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		36 875	44 167	37 485
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			39 509	
Площадь Объекта оценки, м ²			1 017,80	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			40 212 260,20	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			40 212 000	

Таблица 41. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 345,5 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	345,50	30,60	150,00	33,00
Стоимость объекта, руб.		1 375 000	8 750 000	1 583 333
Стоимость предложения, руб./м ²		44 935	58 333	47 980
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		44 935	58 333	47 980
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		44 935	58 333	47 980
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		44 935	58 333	47 980
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 082	52 033	42 798
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 082	52 033	42 798
Местоположение	РТ, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Сибирский Тракт, 78	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Сибирский Тракт, 7/6	РТ, г. Казань, Советский р-н, ул. Дмитрия Менделеева, 8к1
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		40 082	52 033	42 798
Этаж расположения	1 этаж	3 этаж	1 этаж	Цоколь

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка		1,15	1,00	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м ²		46 094	52 033	55 209
Расчетный коэффициент	1330,95	1549,11	1406,04	1542,31
Корректировка на различие в общей площади		-20%	-12%	-18%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		36 875	45 789	45 271
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		36 875	45 789	45 271
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			42 645	
Площадь Объекта оценки, м ²			345,50	
Рыночная стоимость улучшения, руб.			14 733 847,50	
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			14 734 000	

Таблица 42. Расчет справедливой (рыночной) стоимости нежилого помещения общей площадью 285,4 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2
Общая площадь, м ²	285,40	16,60	15,70
Стоимость объекта, руб.		958 333	916 667
Стоимость предложения, руб./м ²		57 731	58 386
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		57 731	58 386
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		57 731	58 386
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		57 731	58 386
Корректировка на уторгование, %		-10,8%	-10,8%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		51 496	52 080
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		51 496	52 080
Местоположение	РТ, с. Усады, ул. Счастливая, д. 11	РТ, Лаишевский р-н, с. Усады, ЖК Южный Парк, ул. Сиреневая, 2	РТ, Лаишевский р-н, с. Усады, ул. Счастливая, 11
Корректировка		0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		51 496	52 080
Этаж расположения	1 этаж	Цоколь	Цоколь
Корректировка		1,29	1,29
Скорректированная стоимость, руб./м ²		66 430	67 183
Расчетный коэффициент	1348,15	1604,15	1609,17
Корректировка на различие в общей площади		-16%	-16%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		55 801	56 434
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2
Поправка		1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		55 801	56 434
Уровень отделки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние
Поправка на отделку		1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		55 801	56 434
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			56 118
Площадь Объекта оценки, м ²			285,40
Рыночная стоимость улучшения, руб.			16 016 077
Рыночная стоимость улучшения (округленно), руб.			16 016 000

5.7. Выводы по применению метода сравнения продаж

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

Таблица 43. Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Помещение №1012, назначение: нежилое, общая площадь 157 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6726	8 611 000	1 722 200	10 333 200
2	Помещение №1009, назначение: нежилое, общая площадь 72,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6725	4 200 000	840 000	5 040 000
3	Нежилое помещение №1010, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6728	4 335 000	867 000	5 202 000
4	Помещение №1011, назначение: нежилое, общая площадь 875,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6727	42 738 000	8 547 600	51 285 600
5	Нежилые помещения (магазин), 1-го этажа(№1-42) и подвала (№11-25, 30, 43, 44), общей площадью 1017,80 кв.м., расположенные по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Мира, д. 37, кадастровый номер:16:50:250227:918	40 212 000	8 042 400	48 254 400
6	Помещения, нежилые, общей площадью 1342,7 кв.м., 1 этаж расположенные по адресу: РТ, г. Казань, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А, пом. 1000, кадастровый номер:16:50:110402:1650	63 601 000	12 720 200	76 321 200
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения супермаркета, общая площадь 2682 +/- 18 кв.м., кадастровый № 16:16:120602:3, адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ г.Казань, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, з/у 34 б	25 227 000	НДС не облагается	25 227 000
8	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 780,1 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-12, 2а, 3а, 3б, 3в, 4а, 4-16,19, 22-28,31,32,34-37 адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Павлюхина, д.101, пом.1000, кадастровый № 16:50:070115:1064	39 379 000	7 875 800	47 254 800
9	Помещение, назначение: нежилое, площадь 3802,4 кв.м., этаж: 1,2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 100б, кадастровый номер: 16:50:110801:9183	149 278 000	29 855 600	179 133 600
10	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 139 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 38-51, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1005, кадастровый номер: 16:50:110801:9169	6 935 000	1 387 000	8 322 000
11	Земельный участок, общей площадью 3 800 +/- 21,57 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33 А, кадастровый номер:16:50:110801:17	50 830 000	НДС не облагается	50 830 000

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
12	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 16+/-1 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5823	258 000	НДС не облагается	258 000
13	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 2609+/-18 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5822	27 187 000	НДС не облагается	27 187 000
14	Офис №10-11, назначение: нежилое, площадь 285,4 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение): Респ. Татарстан, Лаишевский муниципальный р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, ул. Счастливая, д. 11, пом. №1010, кадастровый номер: 16:24:150201:3240	16 016 000	3 203 200	19 219 200
15	Нежилые помещения №№37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м., этаж 1, инв. №10209, лит.1, объект №1, часть №4, кадастровый номер: 16:50:06:00820:001:0004, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 141	4 908 000	981 600	5 889 600
16	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 345,5 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-20, кадастровый номер: 16:50:250221:2818, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4	14 734 000	2 946 800	17 680 800
17	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административное здание, общая площадь 332 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:40	4 417 000	НДС не облагается	4 417 000
18	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 876 +/-15 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6215	20 110 000	НДС не облагается	20 110 000
19	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 354 +/-13 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6216	14 920 000	НДС не облагается	14 920 000
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 735 +/- 9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1000	6 311 000	НДС не облагается	6 311 000
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 95 +/- 4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1001	971 000	НДС не облагается	971 000
22	Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, площадь 509,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1, кадастровый номер: 16:50:000000:13270	24 710 000	4 942 000	29 652 000

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
23	Нежилые помещения 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, кадастровый номер: 16:50:060605:163	20 278 000	4 055 600	24 333 600
24	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности), площадь 1260 +/- 12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, МО «г. Казань», г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:832	6 297 000	НДС не облагается	6 297 000

6. Затратный подход

6.1. Общие положения затратного подхода

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

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

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

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

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

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

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

При оценке недвижимости затратным подходом рекомендуется следующая последовательность действий:

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

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

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

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

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

$I_{физ}$ – физический износ;

$U_{функц}$ – функциональное устаревание;

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

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

Расчет затрат на замещение улучшений будет производиться затратным подходом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- метод расчета по цене однородного аналога.

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

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

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

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

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

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

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

В рамках метода удельных затрат на единицу объема (площади, протяженности и т.д.) в настоящем Отчете оценщики рассчитывали стоимость воспроизводства (замещения) оцениваемых объектов недвижимости с использованием справочника «Общественные Здания 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», №121, октябрь 2022.

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

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

Также имеется небольшая группа объектов, где выделены четыре качества:

ECONOM (экономичный);

STANDARD (средний);

PREMIUM (улучшенный);

DE LUXE (люкс).

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

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

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

По каждому из зданий аналогов содержится техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и показатели стоимости на единицу измерения. Единицей измерения может выступать 1 м², 1 м³ или здание в целом. Показатели приведены на единицу измерения в целом по зданию и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

В справочных показателях стоимости учтен следующий круг затрат:

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

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

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

г) усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере $P_{спр}$ 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 выбранных объектов-аналогов приведено в таблице ниже.

Таблица 44. Описание зданий-аналогов

№	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Стены	Коммуникации	Строительный объем аналога, м ³	Ед. изм.	Код объекта	Сборник	КС	1. Справочный показатель по объектам-аналогам
1	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	1 653,2	6 188	Металл. утепленные панели	Все коммуникации	от 38925 до 52875	м3	ruO3.08.000.0065	Общественные здания-2020	КС-6	7599,6
2	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	1 536,3	9 858	Сэндвич панели с утеплением	Все коммуникации	от 1050 до 1400	м3	ruO3.08.000.0065	Общественные здания-2020	КС-6	5563,8
3	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер: 16:50:150105:147	2 984,9	12 781	Кирпич	Все коммуникации	от 37500 до 51000	м3	ruO3.08.000.0074	Общественные здания-2020	КС-1	8232

Внесение корректировок

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

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

Поправка на различие в конструктивных элементах (C_o)

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

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

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 45. 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 46. 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 , м³) или площади (S , м²)

Поправка на разницу в объеме (V , м³) или площади (S , м²) между оцениваемым зданием (V_0 , S_0 соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов таблицы:

Таблица 47. Поправки на разницу в объеме и площади

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

Таблица 48. Поправки на разницу в объеме и площади

№	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Строительный объем, куб.м.	Строительный объем аналога, м ³	Ед. изм.	Разница	Величина поправки
1	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	1653,2	6188	от 38925 до 52875	м3	0,16	1,22
2	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	1536,3	9858	от 1050 до 1400	м3	9,39	0,86
3	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер:16:50:150105:147	2984,9	12781	от 37500 до 51000	м3	0,34	1,20

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 49. Коэффициент, учитывающий сейсмичность

Сейсмичность в баллах	a
6	1
7	1,04
8	1,05

Сейсмичность в баллах	а
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 ($K_{пз}$) вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях.

Этот коэффициент определяется:

$$K_{пз} = \frac{П_о}{П_{спр}}$$

где,

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

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

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

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

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

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

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

где,

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

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

Коэффициент $K_{рег-эк}$ определяется на основании регионально-экономических коэффициентов, представленных в разделе 8.2. справочников, определенных для КС. Величина данного коэффициента для Республики Татарстан равна: для КС-1 равна 0,928, величина данного коэффициента для Республики Татарстан равна: для КС-6 равна 0,926.

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

Поправка на изменение цен после издания справочника

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

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

Таблица 50. Расчет поправки на изменение цен после издания справочника

Период	Расчетное значение
Январь 2020 года	125,33
Дата оценки	151,434
Индекс Январь 2020 г. к дате оценки	1,208

Поправка по учету прибыли девелопера

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 51. 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 объеме здания	на различие в климате	на сейсмичность	на региональное различие в уровне цен	на зональное различие в уровне цен	на величину прочих и непредвиденных затрат	на изменение цен после издания справочника	по учёту налога на добавленную стоимость	по учёту прибыли девелопера	
1	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	1,22	1	1	0,926	1	1	1,208	1	1	1,365
2	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	0,86	1	1	0,926	1	1	1,208	1	1	0,962
3	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер: 16:50:150105:147	1,20	1	1	0,928	1	1	1,208	1	1	1,345

При оценке затратным подходом стоимость замещения определяется по формуле:

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

где:

- $C_{В/З}$ – стоимость замещения здания без учета износа;
- $C_{БАЗ}$ – справочный показатель стоимости на единицу измерения здания (01.01.2020 г.);
- S_{DC} – итоговая поправка по первой группе, выраженная в руб. на 1 м³ здания;
- K – общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок;
- N – количество единиц измерения в здании (строительный объем, площадь и пр.);

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

Таблица 52. 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	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	6 188,00	м3	7599,6	0,00	1,365	10 373,45	64 190 909
2	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	9 858,00	м3	5563,8	0,00	0,962	5 352,38	52 763 762
3	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер:16:50:150105:147	12 781,00	м3	8232	0,00	1,345	11 072,04	141 511 743

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 возраста⁶ и срока экономической жизни⁷ объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

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

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

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

Согласно выбранному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

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

ФИ – физический износ объекта, %;

$\Phi И_i$ – 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:

⁶ 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.

⁷ 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 53. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом⁸

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

⁸ Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981.

Таблица 54. Ориентировочная оценка физического износа зданий косвенным методом

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)
1	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	22%
2	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	11%
3	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей -1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер:16:50:150105:147	24%

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 неустранимым.

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

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

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:

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

- I_{Σ} - накопленный износ;
 $I_{физ}$ – физический износ;
 $У_{функц}$ – функциональное устаревание;
 $У_{э}$ –экономическое (внешнее) устаревание.

Таблица 55 Расчет физического износа

№ п.п.	Наименование	Физический износ (экспертный)	Функциональный износ	Экономический (внешний) износ	Совокупный износ
1	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	22%	0%	0%	22%
2	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	11%	0%	0%	11%
3	Здание магазина, нежилое, 1- этажный (подземных этажей -1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер:16:50:150105:147	24%	0%	0%	24%

6.5. Выводы по применению затратного подхода

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

Таблица 56 Расчет справедливой (рыночной) стоимости

№ п.п.	Наименование	Стоимость воспроизводства / замещения, руб.	Совокупный износ	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость округленно, руб.
1	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	64 190 909	22%	50 068 909	50 069 000
2	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	52 763 762	11%	46 959 748	46 960 000
3	Здание магазина, нежилое, 1- этажный (подземных этажей -1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер:16:50:150105:147	141 511 743	24%	107 548 925	107 549 000

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 57. 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-001/11-2023
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 недвижимое имущество, по состоянию на 02 августа 2023 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
1	Помещение №1012, назначение: нежилое, общая площадь 157 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6726	8 611 000	1 722 200	10 333 200
2	Помещение №1009, назначение: нежилое, общая площадь 72,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6725	4 200 000	840 000	5 040 000
3	Нежилое помещение №1010, назначение: нежилое, общая площадь 75,6 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6728	4 335 000	867 000	5 202 000
4	Помещение №1011, назначение: нежилое, общая площадь 875,8 кв.м., этаж 1, адрес (местонахождение) объекта: Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, кадастровый (или условный) номер: 16:50:110802:6727	42 738 000	8 547 600	51 285 600
5	Здание, нежилое (магазин), 2-х этажное, общей площадью 1653,2 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, зд. 140Д, кадастровый номер: 16:50:171201:490	50 069 000	10 013 800	60 082 800
6	Нежилые помещения (магазин), 1-го этажа(№1-42) и подвала (№11-25, 30, 43, 44), общей площадью 1017,80 кв.м., расположенные по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Мира, д. 37, кадастровый номер:16:50:250227:918	40 212 000	8 042 400	48 254 400
7	Помещения, нежилые, общей площадью 1342,7 кв.м., 1 этаж расположенные по адресу: РТ, г. Казань, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21А, пом. 1000, кадастровый номер:16:50:110402:1650	63 601 000	12 720 200	76 321 200
8	Магазин №925, количество этажей, в том числе подземных этажей 2, общая площадь 1536,30 кв.м., инв.№16264/12, лит.А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, дом 34 б, кадастровый номер: 16:16:110401:4541	46 960 000	9 392 000	56 352 000
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения супермаркета, общая площадь 2682 +/- 18 кв.м., кадастровый № 16:16:120602:3, адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ г.Казань, г. Казань, Советский район, ул. Мамадышский тракт, з/у 34 б	25 227 000	НДС не облагается	25 227 000
10	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 780,1 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1-12, 2а, 3а, 3б, 3в, 4а, 4-16,19, 22-28,31,32,34-37 адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г.Казань, ул. Павлюхина, д.101, пом.1000, кадастровый № 16:50:070115:1064	39 379 000	7 875 800	47 254 800
11	Помещение, назначение: нежилое, площадь 3802,4 кв.м., этаж: 1,2, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1006, кадастровый номер: 16:50:110801:9183	149 278 000	29 855 600	179 133 600
12	Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 139 кв.м., этаж: 1, номера на поэтажном плане: 38-51, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), городской округ город Казань, г. Казань, ул. Адоратского, зд. 31А, пом. 1005, кадастровый номер: 16:50:110801:9169	6 935 000	1 387 000	8 322 000

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
13	Земельный участок, общей площадью 3 800 +/- 21,57 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Адоратского, д. 33 А, кадастровый номер:16:50:110801:17	50 830 000	НДС не облагается	50 830 000
14	Здание магазина, нежилое, 1-этажный (подземных этажей - 1), общей площадью 2 984,9 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, городской округ город Казань, г. Казань, ул. Ломжинская, зд. 2А, кадастровый номер:16:50:150105:147	107 549 000	21 509 800	129 058 800
15	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 16+/-1 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5823	258 000	НДС не облагается	258 000
16	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание магазина, общей площадью 2609+/-18 кв.м.; объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении Пр. Победы и ул. Ломжинская, кадастровый номер:16:50:150105:5822	27 187 000	НДС не облагается	27 187 000
17	Офис №10-11, назначение: нежилое, площадь 285,4 кв.м., этаж: 1, адрес (местонахождение): Респ. Татарстан, Лаишевский муниципальный р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, ул. Счастливая, д. 11, пом. №1010, кадастровый номер: 16:24:150201:3240	16 016 000	3 203 200	19 219 200
18	Нежилые помещения №№37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м., этаж 1, инв. №10209, лит.1, объект №1, часть №4, кадастровый номер: 16:50:06:00820:001:0004, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 141	4 908 000	981 600	5 889 600
19	Помещения, назначение: нежилое, общая площадь 345,5 кв.м., этажа 1, номера на поэтажном плане 1-20, кадастровый номер: 16:50:250221:2818, объект расположен по адресу: РТ, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4	14 734 000	2 946 800	17 680 800
20	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административное здание, общая площадь 332 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Гарифьянова, д. 28А, кадастровый номер: 16:50:160208:40	4 417 000	НДС не облагается	4 417 000
21	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 876 +/-15 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6215	20 110 000	НДС не облагается	20 110 000
22	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания магазинов, площадь 1 354 +/-13 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский р-н, ул. Сафиуллина д. 40, кадастровый номер: 16:50:160509:6216	14 920 000	НДС не облагается	14 920 000
23	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 735 +/- 9 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1000	6 311 000	НДС не облагается	6 311 000

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

№ п.п.	Наименование	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно), без НДС, руб.	НДС, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость (округленно) с НДС, руб.
24	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей, площадь 95 +/- 4 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, кадастровый номер: 16:50:171201:1001	971 000	НДС не облагается	971 000
25	Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, площадь 509,6 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, городок Военный 2 д. 142/1, кадастровый номер: 16:50:000000:13270	24 710 000	4 942 000	29 652 000
26	Нежилые помещения 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д. 28, кадастровый номер: 16:50:060605:163	20 278 000	4 055 600	24 333 600
27	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности), площадь 1260 +/- 12 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: местоположение Республика Татарстан, МО «г. Казань», г. Казань, Кировский район, жилой массив Старое Аракчино, ул. Старо-Аракчинская 2-я, д. 37а, кадастровый номер: 16:50:280563:832	6 297 000	НДС не облагается	6 297 000
ИТОГО		801 041 000	128 902 600	929 943 600

**801 041 000 рублей (без НДС)
(Восемьсот один миллион сорок одна тысяча) руб.**

или:

929 943 600 рублей (с НДС)

(Девятьсот двадцать девять миллионов девятьсот сорок три тысячи шестьсот) руб.

Оценщик:

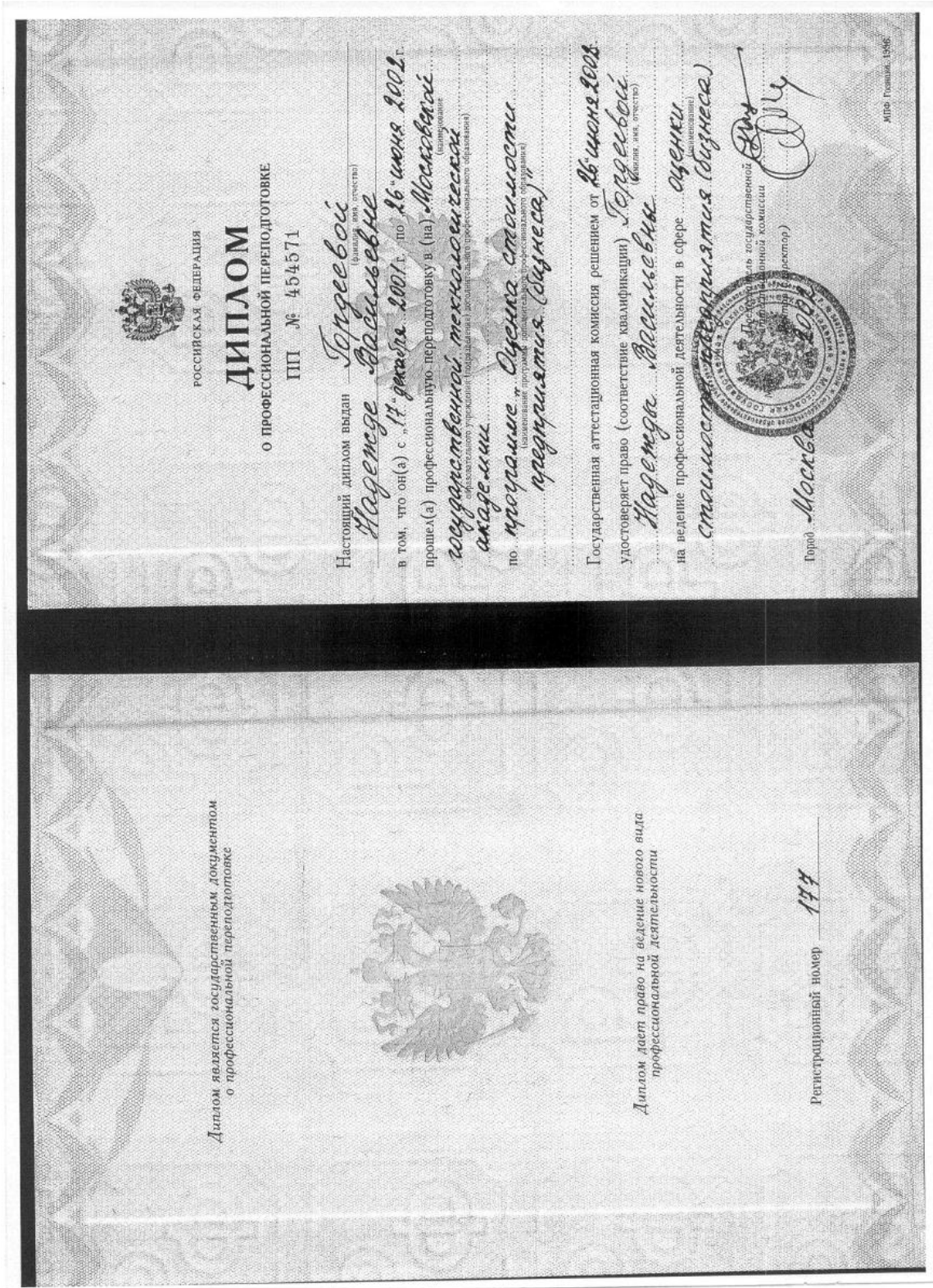


Н. В. Гордеева

02 августа 2023г.

8. Приложения

8.1. Документы Оценщика





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ**

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

в том, что он(а) с "21" марта 2023 г. по "15" апреля 2023 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) направлении государственного управления в сфере экономики и управления (наименование образовательного учреждения, осуществляющего профессионального образования) по программе: "Специальная программа дополнительного образования "Безопасность" (наименование программы дополнительного образования)

в объеме 204 часов (количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
1. <u>Безопасность дисциплины</u>	<u>78</u>	
2. <u>Дисциплины по выбору Целевой компетенции</u>	<u>38</u>	<u>Отлично</u>

Прошел(а) стажировку в ООО "МММ" (наименование предприятия)

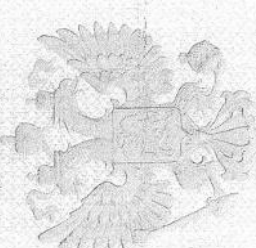
выполнил(а) КСДМ (наименование темы)



[Signature]
 директор


Город Москва

М.П. Госстанд. 1996.



Свидетельство является государственным документом
 о повышении квалификации

Регистрационный номер 2461



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ


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


в том, что он(а) с 14 апреля 2023 г. по 23 апреля 2023 г. повышил(а) свою квалификацию в (на) бизнес-образовательном центре повышения квалификации работников торговли и бытового обслуживания населения по программе "Бизнес-образовательный курс повышения квалификации работников торговли и бытового обслуживания населения" (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>Бухгалтерские расчеты</u>	<u>72</u>	
<u>Вводный курс по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговый комплексный экзамен</u>	<u>4</u>	<u>отлично</u>

Прошел(а) 

Выполнил(а) 

Город: Владимир, год 2023 Секретарь 

Регистрационный номер 2436

М.П. Госпол. 1346

Свидетельство является государственным документом
 о повышении квалификации





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

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

Ассоциация «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 недвижимosti".

(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



**ПОЛИС (ДОГОВОР) №23005B40R4298
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2021 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Гордеева Надежда Васильевна	
Дата рождения	18/04/1980	
Место рождения	г.р. Самарка	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
	с «01» июня 2023 года по «31» мая 2024 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2023 г. (включительно)
	с «01» июня 2024 года по «31» мая 2025 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2024 г. (включительно)
	с «01» июня 2025 года по «31» мая 2026 года	200 (Двести) рублей – оплачивается до «31» мая 2025 г. (включительно)
Срок действия Полиса (Договора):	с «01» июня 2023 г. по «31» мая 2026 г.	
	Настоящий Полис (Договор) вступает в силу с 00 часов «01» июня 2023 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре). В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе (Договоре), он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.	
	При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплаты страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в непоплатный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.	
	Приложение: Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».	

Особые условия страхования:
Лимит ответственности Страховщика по сулебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.п. 10.5.2, – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.
Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ ДАЕТ СОГЛАСИЕ (СОВЕРШАЕТ АКЦИПТ) НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ПУТЕМ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ. СТРАХОВАТЕЛЬ, ОПЛАЧИВАЯ СТРАХОВУЮ ПРЕМИЮ, ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ОЗНАКОМИЛСЯ И СОГЛАСЕН С УСЛОВИЯМИ СТРАХОВАНИЯ, ПРАВИЛАМИ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», РАЗМЕЩЕННЫМИ НА ОФИЦИАЛЬНОМ САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» ПО ССЫЛКЕ: [HTTPS://VSK.RU](https://vsk.ru), И СВОИМ АКЦИПТОМ ВЫРАЖАЕТ СОГЛАСИЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВРУЧЕНИЕ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ НА ОСНОВАНИИ И В СООТВЕТСТВИИ С ПРАВИЛАМИ СТРАХОВАНИЯ.
ПРАВИЛА №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, В РЕДАКЦИИ ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК», ВРУЧЕНЫ СТРАХОВАТЕЛЮ ПУТЕМ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ НА САЙТЕ СТРАХОВЩИКА В ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ».
СТРАХОВАТЕЛЬ ВПРАВЕ ПОЛУЧИТЬ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ В ПИСЬМЕННОМ ВИДЕ, ОБРАТИВШИСЬ В ОФИС СТРАХОВЩИКА.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.
ИНН 7710026574
КПП 997950001
Р/сч. 40701810600020001241
Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва
БИК 044525225
ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220
Тел./Факс: (495) 727-44-44

От имени Страховщика:

М.П. А.Н. Мочалова


Место выдачи: г. Москва
Дата выдачи/заключения: 31.05.2023



г. Казань, Россия

«03» августа 2022 г.

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

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

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

Казанский филиал
Начальник отдела по работе с финансовыми институтами
Казанского филиала _____ должность
Давлиев Дилус Габделгазизович _____ ф.и.о.
Доверенность №0187/21N от 01.01.2021 г.

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

8 800 333 0 999, alfastrah.ru

8.2. Объявления СМИ



Для получения печатного документа нажмите на код объекта
На дату оценки применять только индексы по КС КО-ИНВЕСТ

© КО-ИНВЕСТ 2020

МАГАЗИНЫ УНИВЕРСАЛЬНЫЕ											Этажность: от 1 до 3, Высота, м: до 4.5		КС-6						
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный											ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц								
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																			
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ											ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ				
ru03.08.000.0063											от 38925 до 52875	от 8650 до 11750	*De Luxe	РУБ. на 10 м3	143 526				
ru03.08.000.0064											от 38925 до 52875	от 8650 до 11750	*Premium	РУБ. на 10 м3	99 493				
ru03.08.000.0065											от 38925 до 52875	от 8650 до 11750	*Standard	РУБ. на 10 м3	75 996				
ru03.08.000.0066											от 38925 до 52875	от 8650 до 11750	*Econom	РУБ. на 10 м3	55 638				
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКА, БИВНИ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
6460 4,50%	3123 2,18%	3695 2,57%	2948 2,05%	18124 12,63%	25991 18,11%		2649 1,85%	28332 19,74%	9667 6,74%	1640 1,14%	8654 6,03%	11741 8,18%	1729 1,20%	14576 10,16%	1005 0,70%	3192 2,22%	143526 100,00%		
6459,7 6,49%	3123,4 3,14%	3694,8 3,71%	1769,0 1,78%	18124,1 18,22%	8663,7 8,71%		1766,0 1,78%	17707,2 17,80%	3624,9 3,64%	1639,9 1,65%	6210,7 6,24%	11741,5 11,80%	1481,9 1,49%	10411,5 10,46%	627,8 0,63%	2446,9 2,46%	99493,0 100,00%		
6459,7 8,50%	3123,4 4,11%	3694,8 4,86%	1474,4 1,94%	18123,8 23,85%	4331,8 5,70%		883,0 1,16%	14165,7 18,64%	2416,6 3,18%	1639,9 2,16%		7827,5 10,30%	988,0 1,30%	8329,2 10,96%	410,5 0,54%	2127,8 2,80%	75996,0 100,00%		
5767,5 10,37%	2788,8 5,01%	2463,3 4,43%	1179,4 2,12%	15103,6 27,15%	2887,8 5,19%		353,2 0,63%	9443,7 16,97%	1380,9 2,48%	1093,3 1,97%		5218,4 9,38%	658,6 1,16%	5552,7 9,96%	328,3 0,59%	1418,6 2,55%	55638,0 100,00%		

516

МАГАЗИНЫ УНИВЕРСАЛЬНЫЕ											Этажность: от 4 до 6, Высота, м: до 5		КС-1						
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ - Включены пассажирские лифты, грузовые гидравлические подъемники, эскалаторы																			
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				
ru03.08.000.0071											от 37500 до 51000	от 7500 до 10200	*De Luxe	РУБ. на 1 м3	20 386				
ru03.08.000.0072											от 37500 до 51000	от 7500 до 10200	*Premium	РУБ. на 1 м3	14 554				
ru03.08.000.0073											от 37500 до 51000	от 7500 до 10200	*Standard	РУБ. на 1 м3	11 696				
ru03.08.000.0074											от 37500 до 51000	от 7500 до 10200	*Econom	РУБ. на 1 м3	8 232				
ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКА, БИВНИ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ		
444,4 2,18%	465,9 2,29%	1081,6 5,31%	243,3 1,19%	2017,2 9,89%	1333,2 6,54%		615,2 3,02%	3960,6 19,43%	3223,2 15,81%	582,6 2,86%	1801,0 8,83%	1631,5 8,00%	204,7 1,00%	2275,9 11,16%	137,5 0,67%	368,4 1,81%	20386,0 100,00%		
444,4 3,05%	465,9 3,20%	1081,6 7,43%	146,0 1,00%	2017,2 13,86%	444,4 3,05%		410,1 2,82%	2475,9 17,01%	1208,7 8,30%	515,4 3,54%	1543,8 10,61%	1631,5 11,21%	175,4 1,21%	1625,6 11,17%	85,9 0,59%	282,4 1,94%	14554,0 100,00%		
444,4 3,80%	465,9 3,98%	1081,6 9,25%	121,6 1,04%	2018,1 17,25%	222,2 1,90%		205,1 1,75%	1980,0 16,93%	805,8 6,89%	515,4 4,41%	1029,2 8,80%	1087,7 9,30%	117,0 1,00%	1300,5 11,12%	56,1 0,48%	245,6 2,10%	11696,0 100,00%		
396,79 4,82%	416,01 5,05%	721,03 8,76%	97,30 1,18%	1681,95 20,43%	148,13 1,80%		82,02 1,00%	1319,99 16,03%	460,44 5,59%	343,57 4,17%	686,10 8,33%	725,08 8,81%	77,96 0,95%	866,99 10,53%	44,91 0,55%	163,73 1,99%	8232,00 100,00%		

Источники информации

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2022-2025 гг. (с учетом НДС)

2 Строительно-монтажные работы	месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование		месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал		Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
	Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621	Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
	Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420	Июнь 21	138,351	6,696	111,921	0,393
	Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501	Сентябрь 21	138,351	0,000	113,751	1,635
	Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291	Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
	Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562	Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
	Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483	Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
	Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803	Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
	Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352	Декабрь 22	147,784	-5,876	129,109	-10,103
	Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427	Март 23	149,598	1,227	131,310	1,704
	Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264	Июнь 23	151,434	1,227	133,548	1,704
	Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090	Сентябрь 23	153,293	1,227	135,824	1,704
	Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870	Декабрь 23	155,175	1,227	138,139	1,704
	Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521	Март 24	157,080	1,227	140,493	1,704
	Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000	Июнь 24	159,008	1,227	142,888	1,704
	Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143	Сентябрь 24	160,959	1,227	145,323	1,704
	Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110	Декабрь 24	162,935	1,227	147,800	1,704
	Март 19	120,518	0,791	95,665	1,503	Март 25	164,935	1,227	150,319	1,704
	Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861	Июнь 25	166,960	1,227	152,881	1,704
	Сентябрь 19	122,717	1,284	100,544	3,180	Сентябрь 25	169,009	1,227	155,486	1,704
	Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430					
	Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854					
	Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333					
	Сентябрь 20	128,355	0,414	110,960	4,319					
	Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576					

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

Региональные коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.10.2022 (базовый регион РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ в среднем)

Федеральные округа, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стенных ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича, мелких стенных блоков	железобетона		панелей "сэнд- вич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сэндвич"	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона в бескар- касных системах		стали в каркас- ных си- стемах	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. конструк- тивных ма- териалов
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Южный федеральный округ										
Республика Крым	1,054	1,019	1,004	1,172	0,966	0,942	0,930	0,944	1,015	0,980
г. Севастополь	1,098	1,041	1,035	1,165	0,987	0,953	0,942	0,956	1,030	0,997
Республика Адыгея (Адыгея)	1,032	0,881	0,963	0,979	0,883	0,873	0,872	0,886	0,868	0,999
Республика Дагестан	0,868	0,762	0,744	0,889	0,769	0,789	0,774	0,810	0,797	0,897
Республика Ингушетия	0,709	0,675	0,603	0,884	0,649	0,680	0,665	0,699	0,719	0,761
Республика Калмыкия	0,921	0,862	0,861	1,034	0,841	0,832	0,842	0,904	0,801	0,883
Республика Северная Осетия - Алания	0,658	0,658	0,576	0,810	0,622	0,646	0,648	0,704	0,669	0,697
Ростовская область	0,912	0,949	0,901	1,097	0,916	0,921	0,916	0,902	0,873	0,914
Ставропольский край	0,844	0,857	0,827	0,897	0,846	0,851	0,850	0,853	0,915	0,875
Приволжский федеральный округ										
Кировская область	0,959	0,931	0,903	0,927	0,950	0,934	0,944	0,949	0,953	0,923
Нижегородская область	0,827	0,826	0,739	0,833	0,772	0,800	0,797	0,810	0,813	0,810
Оренбургская область	0,890	0,885	0,890	0,918	0,900	0,917	0,905	0,922	0,883	0,868
Пензенская область	0,953	0,958	0,955	0,893	0,951	0,963	0,945	0,960	0,930	0,912
Пермский край *	0,891	0,928	0,885	0,895	0,925	0,933	0,936	0,935	0,888	0,940
Пермский край, КЛАСТЕР 1	0,891	0,928	0,885	0,895	0,925	0,933	0,936	0,935	0,888	0,940
Пермский край, КЛАСТЕР 2	0,936	0,974	0,929	0,940	0,972	0,980	0,982	0,982	0,933	0,967
Республика Башкортостан	0,821	0,800	0,806	0,700	0,842	0,830	0,854	0,857	0,870	0,832
Республика Марий Эл	0,901	0,818	0,846	0,872	0,836	0,835	0,841	0,842	0,844	0,836
Республика Мордовия	0,894	0,865	0,865	0,939	0,885	0,885	0,889	0,901	0,902	0,881
Республика Татарстан (Татарстан)	0,928	0,953	0,945	0,924	0,957	0,951	0,962	0,962	0,935	0,907

Участок 6 сот. (промназначения) 7 900 000 ₽
1 316 667 ₽ за сотку

8 917 870-49-50

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торговаться? Когда можно посмотреть?

Realinvest Агентство
На Авито с мая 2012
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Менеджер

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

Участок 9 сот. (ИЖС)
9 000 000 ₽

Об участке
Площадь: 6 сот.

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

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Об участке
Площадь: 6 сот.

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

Описание
Участок коммерческого назначения в черте города. Первая линия проездовой улицы, есть прилегающая территория под парковку. Рядом расположены магазины сети Светофор и Находка.
На участке пункт приема металла и базовая станция оператора связи.
Общая выручка от аренды 70000 рублей. ГОТОВЫЙ АРЕНДНЫЙ БИЗНЕС с потенциалом развития.
Градостроительная зона позволяет размещение торговых и других нежилых объектов.
Дополнительная информация по телефону.
Звоните!

№ 2808150585 - 20 июля в 11:19 - 2330 просмотров (+2 сегодня)

Другие объявления компании

7 900 000 Р
1 316 667 Р за соту

8 917 870-49-50

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продвигать? | Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

Realinvest
Агентство
На Авто с мая 2012
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Менеджер

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

Участок 12 сот. (промназначения)
Участок 26 сот. (промназначения)
Участок 47 сот. (промназначения)

Участок 17 сот. (промназначения)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Продается зем участок 17 сотки на первой линии

25 500 000 Р
1 500 000 Р за соту

8 919 630-41-78

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продвигать? | Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

V-Invest
Агентство
На Авто с февраля 2018
Завершено 1005 объявлений

89 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
V-Invest

111 дней без % до 1 000 000 Р

Кредитная карта МТС Банка

Хотите

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

25 500 000 ₽
1 500 000 ₽ за сотку
Рейтинг: **efabank.ru**
Оформите кредитку Год без %
Подробнее

8 919 630-41-78

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

V-Invest
Агентство
На Авито с февраля 2018
Завершено 1005 объявлений

89 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
V-Invest

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

Заняться

Об участке
Площадь: 17 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Советский район, жилой массив Царьцанно

Описание
Продается земельный участок коммерческого назначения на пр. Победы, -1 линия:
- удобные подъездные пути с пр. Победы, Ак. Арбузова, ул Ново-Азинской;
- площадь 17,06 соток, разделен на 2 участка, объединим при необходимости;
- коммуникации централизованные: вода, газ, электричество, канализация;
- рядом остоновка, детсад, школа, магазины, аптеки
- можно на участке построить поликлинику, магазин, лабораторию, салон красоты и др.
Рядом улицы Пр.Победы, Каспийская, Губкина, Академика Арбузова, Коновалова, ж/м Царьцанно

№ 2803677272 - 10 июля в 10:02 - 1338 просмотров (+3 сегодня) Показывать

Похожие объявления

29 000 000 ₽
1 115 385 ₽ за сотку
Рейтинг: **efabank.ru**
Оформите кредитку Год без %
Подробнее

8 958 723-41-13

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

WHITE TRADE
Агентство
Результаты проверены

Подписаться на продавца

111 дней без % до 1 000 000 ₽

Кредитная карта МТС Банка

Об участке
Площадь: 26 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Авиастроительный район
• Авиастроительная 21-30 мин.
• Северный вокзал 21-30 мин. • Яшьлек 21-30 мин.

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

avito.ru/kazan/zemelynye_uhastki/uchastok_26сот_промназначения_3284161870

Итого рынка ком... ФИПС Соц положение РТ... В РТ утвердили ре... Опубликован док... мониторинг росси... Мониторинг цен н... Калькулятор докд... ЭкономикаРТ

Данная земельный участок свободного назначения, привлекателен своим месторасположением и развитой инфраструктурой, также возможность широкого спектра его эксплуатационных возможностей, прекрасно подойдет практически под любой вид деятельности: торговые комплексы, объекты торговли, авто сервис, хранение автотранспорта, автосалон, автомобильные мойки, заправка транспортных средств, фармацевтическая и легкая промышленность, пищевая промышленность, холодные и теплые склады, логистический центр, офисный центр, автостоянка с мини олеом, производство, сортировка и прием сырья, автосервис, ритейл, строительная промышленность и многое другое. Есть ГПЗУ. Прекрасная возможность для выгодных инвестиций, ведения собственного бизнеса или получение пассивного дохода!

К территории участка можно проехать по улицам Дементьева, Левченко, Михаила Миля, Фатыха Амирхана, Беломорская, Горьковского шоссе, Сибирский тракт, Оренбургский тракт, Мамадышский тракт.

Звоните, ответим на все интересующие вопросы, покажем в удобное время. Обмен, торг реальному покупателю. Примем в оплату вашу недвижимость! Не забудьте пожалуйста добавить наше объявление в ИЗБРАННОЕ.

Наше Агентство Недвижимости состоит в Гильдии Риэлторов Республики Татарстан.
При необходимости поможем Вам обобрать ипотеку и застраховаться под низкий %, работаем с материнскими капиталом, военная ипотека, гарантируем юридическую чистоту сделки!
Продажа, срочный выкуп, аренда, аналитика стоимости, обмен жилой (квартиры, комнаты, индивидуальный жилой дом, земельные участки, таунхаусы, коттеджи) и коммерческой недвижимости (производственное, складские, торговые, офисные объекты, общепит, земля, площадки).
Звоните пишите будем рады Вам помочь.

29 000 000 Р
1 115 385 Р за сотку
Решение **avito.ru**
Оформите кредитку Год без %
Подробнее

8 958 723-41-13

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

WHITE TRADE
Агентство
Результаты проверки

Подписаться на продавца

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

Записаться

№: 3284161870 9 июля в 17:38 310 просмотров (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

avito.ru/kazan/zemelynye_uhastki/uchastok_20_1сот_промназначения_2810620125

Итого рынка ком... ФИПС Соц положение РТ... В РТ утвердили ре... Опубликован док... мониторинг росси... Мониторинг цен н... Калькулятор докд... ЭкономикаРТ

Участок 20,1 сот. (промназначения)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

30 000 000 Р
1 492 537 Р за сотку
Решение **avito.ru**
Оформите кредитку Год без %
Подробнее

8 987 231-34-33

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

APP Татарстан
Агентство
На Avito с марта 2020

Подписаться на продавца

Контатное глэд
APP Казань

Кредитный потенциал для бизнеса
Узнайте доступную сумму кредита
Ставка микро на 3%

Хотите

Об участке
Площадь: 20.1 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Адоратского
р-н Ново-Свиновский [Показать карту](#)

Описание

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Об участке
Площадь: 20.1 сот

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

Описание
От собственника! Без комиссии!
Продажа земельного участка для строительства автосервиса, автомойки и т.д на ул. Адоратского 96.
Площадь 2013 кв.
Собственность
Электроэнергия 100 кВт.
Ограждение.
Асфальт до участка.
Очень хорошее местоположение.
По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Рафис, Нияз

№ 2810620125 - 10 июля в 10:47 - 1841 просмотр (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления

30 000 000 Р
1 492 537 Р за сотку
Решение: [#Ипотека.ру](#)
Оформите кредитку Год без %
Подробнее

8 987 231-34-33

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

APP Татарстан
Агентство
На Avito с марта 2020

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
APP Казань

Реклама Skillbox
Хотите работать в IT?
Курс со скидкой до 60%.
Помогаем с трудоустройством.
[Записаться](#)

Участок 15 сот. (промназначения)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

32 000 000 Р
2 133 333 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)
Решение: [#Ипотека.ру](#)
Оформите кредитку Год без %
Подробнее

8 917 780-57-09

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство
Завершено 512 объявлений

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Руслан

Реклама МТС Банк
111 дней без %
до 1 000 000 Р
Кредитная карта МТС Банка
Решение: [#Ипотека.ру](#)

Реклама Skillbox
Хотите работать в IT?
Курс со скидкой до 60%.
Помогаем с трудоустройством.
[Записаться](#)

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

avito.ru/kazan/zemelnye_uhastki/uchastok_15sot_promnaznacheniya_2523793849

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Мамядышский тракт
Мамядышский тракт

Описание

Назначение для магазина и т.д. Площадь застройки капитального строительства указано в ГПЗУ.

№ 2523793849 - 5 июля в 09:44 - 1053 просмотра (+0 сегодня)

Похожие объявления

Участок 20,1 сот. (промназначения)	Участок 15 сот. (промназначения)	Участок 26,2 сот. (промназначения)
30 000 000 Р	14 000 000 Р	20 528 000 Р
Республика Татарстан, Казань, ул. Адоратского, р-н Ново-Савиновский 10 июля 10:47	Республика Татарстан, Казань, Мамядышский тракт 55А, Мамядышский тракт 28 июня 23:47	Республика Татарстан, Казань, Газевская ул., Северный восток 14 июля 11:49

8 917 780-57-09

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство
Завершено 512 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Руслан

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

Заняться

avito.ru/kazan/zemelnye_uhastki/uchastok_15sot_promnaznacheniya_2951052634

Участок 15 сот. (промназначения)

9 200 000 Р

613 333 Р за соту

8 906 119-08-15

Написать сообщение
Откликнется около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "Солны"

Агентство
На Avito с апреля 2015

Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Васильев Максим

Об участке

Площадь: 15 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, пр. Шейнмана
Кремлёвская 6 до 5 мин. • Площадь Тукая 6 21-30 мин.

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

avito.ru/kazan/zemelnye_uhastki/uchastok_15сот_промназначени...
9 200 000 ₽
613 333 ₽ за сотку8 906 119-08-15
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?
Агентство недвижимости "Юнона"
Агентство
На Avito с апреля 2015
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Васильев Максим

Об участке
Площадь: 15 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, пр. Шейнмана
● Кремлевская 共 до 5 мин. ● Площадь Тукая 共 21–30 мин.
● Козья Слобода 共 21–30 мин. [Показать карту](#)

Описание
Участок 15 соток - на первой линии, использование под коммерческий вид деятельности.
В 15 минутах от центра, и 1 минуты от Волги, участок правильной формы. Акватория реки Волга в 150 метрах. Паромная переправа в 100 метрах. Яхт клуб в 105 метров.
Отличные подъездные пути с двух сторон.
На участке есть баня.
1 собственник, все документы, без обременений
Звоните, успеете приобрести участок в отличном месте!
Номер объекта: #5169185210756
Арт. 43323838

№ 2951052634 - 12 июля в 13:45 - 286 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Другие объявления компании

avito.ru/kazan/zemelnye_uhastki/uchastok_10_sot_промназначени...
2 900 000 ₽
290 000 ₽ за сотку
8 958 747-71-58
Написать сообщение
Спросите у продавца
Здравствуйте!Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?
Агентство недвижимости "Казанский риэлтор"
Агентство
На Avito с сентября 2011
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
некоммерческое партнерство

Участок 10 сот. (промназначения)
Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Об участке
Площадь: 10 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Авиастроительный район, жилой массив Борисоглебское, Шоссейная ул., 4
● Авиастроительная 共 от 31 мин. [Показать карту](#)

Реклама: СБЕР Бизнес. Кредитный потенциал для бизнеса. Узнайте доступную сумму кредита. Ставка ниже на 3%.
Реклама: Skillbox. Хотите...

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Об участке
Площадь: 10 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Авиастроительный район, жилой массив Борисоглебское, Шоссейная ул., 4
• Авиастроительная ж. от 31 мин. [Показать карту](#)

Описание
Земля зона КС, рядом гаражный комплекс. Подходит под любые цели нежилые строения. Можно закононо увеличить до 12 соток.

№ 2681392932. 6 июля в 15:46. 1446 просмотров (14 сегодня) [Покалывать](#)

Другие объявления компании

 Участок 18 га (промо назначения) 52 000 000 Р Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, М-7 Ботва, 749-й километр Сегодня 09:38	 Участок 5 сот. (MKS) 630 000 Р Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Конское сельское поселение, с. Коль 25 июня 11:59	 Участок 10 сот. (MKS) 200 000 Р Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, муниципальное образование Ишимье (Ботва), с. Меленово, Советская ул., 1 14 июля 07:56
--	--	--

2 900 000 Р
290 000 Р за сотку
Решите **авито**
Оформите кредитку Год без %
Подробнее

8 958 747-71-58

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Хотите работать в IT?
Курсы со скидкой до 60%. Помогаем с трудоустройством.
[Записаться](#)

Агентство недвижимости "Хазанский риэлтор"
Агентство
На Авито с сентября 2011
[Реквизиты проверены](#)
[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо: неформальное партнерство

Свободного назначения, 51 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

3 200 000 Р
62 745 Р за м²
или [предложить свою цену](#)

8 958 722-47-80

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "Ивильсиф"
Компания
На Авито с июля 2018
Завершено 231 объявление
[Реквизиты проверены](#)
[Подписаться на продавца](#)

6 объявлений пользователя

Контактное лицо: Менеджер

О помещении
Вход: с улицы
Общая площадь: 51 м²
Этаж: 2
Отделка: офисная
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Расположение

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_51_m_3124387563

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 51 м²
Этаж: 2

Отделка: офисная
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

3 200 000 ₹

62 745 ₹ за м²
или [предложить свою цену](#)

8 958 722-47-80

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Академика Лаврентьева, 3А
• Козья Слобода ⚡ от 31 мин. • Северный вокзал ⚡ от 31 мин. [Показать карту](#)

Описание

ЧИСТАЯ ПРОДАЖА ДОКУМЕНТЫ ГОТОВЫ!!!
Продаются помещения свободного назначения по ул.Лаврентьева, д.3А, в центре Ново-Савиновского района! Помещения расположена на 2 этаже 4-ти этажного кирпичного бизнес центра.

Бизнес Центр расположен достаточно оживленной улице .Хорошая транспортная развязка, остановки общественного транспорта в шаговой доступности.

Доступ 24/7
Продажа от собственника без комиссии
Имеются арендаторы!
Приятные соседи!
В 15 минутах пешком ТЦ Савиново, Гулливер, XL, Бехетле, парк Континент
Приятные соседи!

Развитая инфраструктура. Рядом ТЦ Лента с рестораном быстрого питания КФС, рынок, магазины, отделения детской и взрослой поликлиник, женская консультация, отделения платных медучреждений, фитнес центр Гранур, парковая зона Малое Чайковское озеро.

Идеально подойдет под услуги швейный цех торговлю под офис представительство центр творчества салон красоты массажный кабинет кабинет маникюрный образовательное учреждение системный кабинет интернет магазины т.д. И есть возможность выкупить соседние помещения!

Агентство недвижимости "ИТЪКСИМ" Компания
На Авито с июля 2018
Завершено 231 объявление
[Результаты проверены](#)

6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Менеджер

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_51_m_3124387563

Продаются помещения свободного назначения по ул.Лаврентьева, д.3А, в центре Ново-Савиновского района! Помещения расположена на 2 этаже 4-ти этажного кирпичного бизнес центра.

Бизнес Центр расположен достаточно оживленной улице .Хорошая транспортная развязка, остановки общественного транспорта в шаговой доступности.

Доступ 24/7
Продажа от собственника без комиссии
Имеются арендаторы!
Приятные соседи!
В 15 минутах пешком ТЦ Савиново, Гулливер, XL, Бехетле, парк Континент
Приятные соседи!

Развитая инфраструктура. Рядом ТЦ Лента с рестораном быстрого питания КФС, рынок, магазины, отделения детской и взрослой поликлиник, женская консультация, отделения платных медучреждений, фитнес центр Гранур, парковая зона Малое Чайковское озеро.

Идеально подойдет под услуги швейный цех торговлю под офис представительство центр творчества салон красоты массажный кабинет кабинет маникюрный образовательное учреждение системный кабинет интернет магазины т.д. И есть возможность выкупить соседние помещения!

РЯДОМ УЛИЦЫ: Адоратского Чуйкова Ямашева Амирхана Гаврилова Чистопольская

3 200 000 ₹

62 745 ₹ за м²
или [предложить свою цену](#)

8 958 722-47-80

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продайте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "ИТЪКСИМ" Компания
На Авито с июля 2018
Завершено 231 объявление
[Результаты проверены](#)

6 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Менеджер

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 3124387563 · 16 июля в 15:47 · 1664 просмотра (+7 сегодня) [Похожее](#)

Похожие объявления

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Готовый арендный бизнес

90 000 000 ₽
54 711 ₽ за м²

8 993 300-88-76

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

ООО АН «Империал»
Компания
На Авито с июля 2012
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Матвеев Евгений

О помещении
Вход: с улицы
Общая площадь: 1645 м²
Этаж: 2
Отделка: без отделки
Тип сделки: продажа

Расположение
Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 51Б
● Колья Слобода ⚡ от 21–30 мин. ● Яшьлек ⚡ от 31 мин.
● Северный вокзал ⚡ от 31 мин.

расположение

Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 51Б
● Колья Слобода ⚡ от 21–30 мин. ● Яшьлек ⚡ от 31 мин.
● Северный вокзал ⚡ от 31 мин.

Описание
Арт. 19604132
Продается помещение в ТЦ (2 - этаж). Самый центр Ново - Савинского района .
Общая площадь 1645 кв.м.
На 99 % заполнено арендаторами.
Скупаемость менее 9 лет.
На первом этаже расположена 5-ка, что обеспечивает высокую посещаемость (так же небольшие отделы). В цокольном этаже Кафе и магазины. На 3 этаже расположен фитнес центр.
ТЦ оборудован эскалаторами , имеется дебаркадер для разгрузки товара , грузовой лифт .
Хорошее местоположение (Первая линия по ул. пр. Ямашева , удобная транспортная развязка , бесплатная парковка перед зданием , места на фасаде под рекламу .
Чистая продажа . Без обременений и долгов .
Возможна наличная и безналичная оплата(без НДС).
Рядом улицы : Мусина , Чистопольская , Амирхана , Сибата Хакима , Чуйкова

О здании
Тип здания: торговый центр
Парковка: в здании

№2180611576 3 июля в 11:29 3392 просмотра (+1 сегодня) Пожалуйста

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Помещение 96 м²

5 000 000 ₽
52 083 ₽ за м²

8 986 911-74-69

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

APP Татарстан
Компания
На Avito с марта 2020

Подписаться на продавца

Онлайн показ
Можно посмотреть по видеозвонку

О помещении

Вход: с улицы
Отделка: чистовая
Общая площадь: 96 м²
Тип сделки: продажа
Этаж: цокольный

Республика Татарстан, Казань, пр-т Ямашева, 61Б
● Козья Слобода ⚡ от 31 мин ● Яшьлек ⚡ от 31 мин
● Северный вокзал ⚡ от 31 мин

5 000 000 ₽
52 083 ₽ за м²

8 986 911-74-69

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

APP Татарстан
Компания
На Avito с марта 2020

Подписаться на продавца

Описание

От собственника! Без комиссии!

Продаю помещение свободного назначения 96м² по адресу Ямашева 61Б с ПИКОВЫМ ТРАФИКОМ с черновой отделкой:

- Цокольный этаж, 1 вход через общий тамбур;
- Все коммуникации: вода/канализация, центральное отопление, вентиляция;
- В шаговой доступности остановки общественного транспорта;
- Спен слей пространство, состоящее из 2 частей;
- От 15 кВт выделенной мощности с возможностью увеличения;
- Крутая лестница вниз-смотри фото;
- Высота потолка 2.3 м;
- Бесплатная парковка;
- Возможно посадить арендатора и сделать свой доходный арендный бизнес;

Подойдет под быти студию, парикмахерскую, кабинет массажа.

Рядом улицы: Четаева, Бондаренко, Частопольская, Абсаламова, Адоратского, Ямашева и т.д.

Рядом организации: общепиты, офисы, шоу румы, торговля, алкомаркеты, строительный рынок и др.

По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Ксения

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой
Парковка: на улице

№ 3257861532 · 13 июля в 12:51 · 351 просмотр (+2 сегодня) · Показать

Похожие объявления

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Продам помещение свободного назначения, 818 м²

49 000 000 ₽
59 902 ₽ за м²

8 917 260-23-74

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

АН "Диалог"
Компания
На Авито с декабря 2011

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Попорова Ольга

О помещении

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

Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Фатыха Амирхана, 83
● Козья Слобода от 31 мин. ● Северный вокзал от 31 мин.

Описание

Арт. 30736068
Продаётся коммерческое помещение, расположенное по адресу: ул. Фатыха Амирхана, д. 83.
Общая площадь 818 кв. м. Преимущество нашего предложения в том, что имеются две входные группы и свободные парковки.
Помещение можно разделить. Звоните!
С удовольствием, организуем просмотр!
Чистопольская, Сибгата Хакима, Ямашева, Декабристов

О здании

Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице

На 2069007422 - 8 июля в 16:09 - 1359 просмотров (+2 сегодня) [Пожалуйста](#)

Похожие объявления

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Помещение с своим сан. узлом, 30.6 м²

1 650 000 ₽
53 922 ₽ за м²

8 960 086-08-95

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

Доступный офисный фонд
Компания
На Авито с февраля 2011
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Лейсан

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении
Вход: с улицы
Общая площадь: 30.6 м²
Этаж: 3

Отделка: офисная
Тип сделки: продажа
Арендаторы: помещение сдано

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

Помещение с своим сан. узлом, 30.6 м²

1 650 000 ₽
53 922 ₽ за м²

8 960 086-08-95

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Еще продать? Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

Доступный офисный фонд
Компания
На Авито с февраля 2011
Результаты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Лейсан

О помещении
Вход: с улицы
Общая площадь: 30.6 м²
Этаж: 3
Высота потолков: 3 м

Отделка: офисная
Тип сделки: продажа
Арендаторы: помещение сдано

Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Сибирский Тракт, 78
р-н Советский [Показать карту](#)

Описание
Продается помещение с собственным сан. узлом в торгово-офисном центре «Фортуна» на первой линии с удобной транспортной развязкой и общественным транспортом! Высокий пешеходный и автомобильный трафик! Земля в собственности. Динамично развивающийся район города с потенциальным ростом арендной платы в ближайшие несколько лет!

Отличное вложение для тех, кто ищет возможность получать стабильный доход от арендодателей либо, кто ищет помещение под собственный бизнес под любые виды услуг и товаров.

Возможна покупка в ипотеку! Платеж равен арендной ставке - 13 906 рублей в месяц, но помещение будет уже в Вашей собственности! Возможна покупка в ипотеку без первоначального взноса.

Во всех помещениях, а также в местах общего пользования был проведен евро ремонт.

Инфраструктура района:
- удобная транспортная развязка
- автобусные остановки в оба направления в пяти минутах ходьбы
- в здании располагается магазин «Патерочка», «Vikibetries», «Ozon», аптека, стоматологический центр

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

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Куплю торговую площадь... Куплю коммерческую недв... Помещение с своим сан. узл... Торговая площадь, 110 м²... Продам помещения свобод... Свободного назначения, 15... Помещение без персонала...

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_svoim_san_uzlom_30.6_m_3409943065

Итоги рынка ком... ФИПС Соц. положение РТ... Входные - Почта... В РТ утвердили ре... Опубликован док... мониторинг росси... Мониторинг цен н... Калькулятор доход... ЭкономикаРТ

системы водоснабжения и электроснабжения

- система круглосуточного видеонаблюдения
- служба охраны на случай экстренных ситуаций
- система пожарной сигнализации и пожаротушения
- 5 сан. узлов на этаже
- высота потолков 3 м²

Все наши объекты проходят юридическую и ценовую проверку со стороны оценочных компаний, банков и Гарантийного Фонда РТ - поэтому **Вы покупаете юридически проверенные объекты.**

БЕЗ КОМИССИЙ и дополнительных процентов при заключении договора!

В данный момент остались доступны к покупке всего несколько помещений свободного назначения.

Оперативный показ в удобное для Вас время.

Звоните, ответим на все Ваши вопросы!

О здании

Готовность к эксплуатации	Парковка на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Тип здания: бизнес-центр	Количество парковочных мест: 50
Удаленность от дороги: первая линия	

№ 3409943065 - 28 июля в 10:21 - 324 просмотра (+6 сегодня) [Пожаловаться](#)

Другие объявления компании

- Помещение на верхней линии, 11.9 м², 1 190 000 Р
- Помещение без первоначального взноса, 1 240 000 Р
- Помещение напротив Озон с мекрой точкой, 1 350 000 Р

1 650 000 Р

8 960 086-08-95

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуй!

Еще продайте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

[Доступный офисный фонд](#)
Компания
На Авито с февраля 2011
[Результаты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Лейсан

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

Куплю торговую площадь... Куплю коммерческую недв... Помещение с своим сан. узл... Торговая площадь, 110 м²... Продам помещения свобод... Свободного назначения, 15... Помещение без персонала...

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_150_m_3160675583

Итоги рынка ком... ФИПС Соц. положение РТ... Входные - Почта... В РТ утвердили ре... Опубликован док... мониторинг росси... Мониторинг цен н... Калькулятор доход... ЭкономикаРТ

Свободного назначения, 150 м²

10 500 000 Р

8 987 210-62-89

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуй!

Еще продайте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

[Агентство Коммерческого Развития](#)
Компания
На Авито с сентября 2020
Завершено 28 объявлений
[Документы проверены](#)

[5 объявлений пользователя](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Иван

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

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 150 м²
Этаж: цокольный
Высота потолков: 3 м

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 25 кВт, можно увеличить
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Сибирский Тракт, 7/6
р-н Советский

Описание

Добрый день!

С столице Татарстан, г. Казань, ул. Сибирский тракт
Компания АКР Предлагает уникальное вложение денег, в коммерческую недвижимость.

Сибирский тракт 7 (ост. Пионерская)
Раскрученное кафе (работало более 15 лет) площадью 150 кв. м., прямо на остановке «Пионерская». 1-я линия вдоль дороги, выход на тротуар и остановку. Отдельный вход.

Полностью оборудованное кафе (столы, стулья, барная стойка, кухонные цеха полностью со всем оборудованием, плиты, мойки, холодильники, духовые шкафы), вентиляция, сигнализация, кондиционеры, телевизоры, видео наблюдение. Можно заезжать и сразу работать, всё готово.

Все печи, и оборудование для общепита, остаются новому хозяину.

По планировке состоит из основного зала и вип зала. Планировка удачная, очень экономичная, можно по разному планировать рассадку гостей.
Имеется 2 санузла.

Имеется парковка, место под вывеску.

Очень высокая проходимость.
Вход в помещение прямо напротив остановки. Рядом КХТИ, студенческая

10 500 000 Р
70 000 Р за м²
или [предложить свою цену](#)

8 987 210-62-89

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продайте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Агентство Коммерческого Развития
Компания
На Авито с сентября 2020
Завершено 28 объявлений
Документы проверены

5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Иван

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

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом
Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная
Количество парковочных мест: 10

Итоги рынка ком...
ФИПС
Соц положение РТ...
Входящие - Почта...
8 РТ утвердили ре...
Опубликован док...
мониторинг росси...
Мониторинг цен н...
Калькулятор дожд...
ЭкономияРТ

10 500 000 Р
70 000 Р за м²
или [предложить свою цену](#)

8 987 210-62-89

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продайте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Агентство Коммерческого Развития
Компания
На Авито с сентября 2020
Завершено 28 объявлений
Документы проверены

5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Иван

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

Похожие объявления

№ 3160675583 - 20 июля в 20:16 - 639 просмотров (+4 сегодня) [Пожаловаться](#)

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Продам помещение свободного назначения, 33 м² 1 900 000 ₽
57 576 ₽ за м²

8 917 921-08-42

АН "АРСЛАН"
Компания
На Avito с августа 2013

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Волков Алексей Александрович

О помещении

Вход: со двора
Общая площадь: 33 м²
Этаж: цокольный

Отделка: офисная
Отопление: нет
Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Дмитрия Менделеева, 6к1
• Дубравная ⚡ от 31 мин. • Проспект Победы ⚡ от 31 мин. [Показать карту](#)

Описание

В продаже помещение свободного назначения.

Общая площадь 33 кв. м. Находится в полуцоколе, спуск по лестнице. Вход с фасадной части дома. Состоит из двух комнат, у каждой есть окно. Можно использовать под склад или для небольшого производства. Активный район города, рядом современный жилой комплекс и еще строятся дома.

Рассмотрим вариант аренды с последующим выкупом.

Звоните сейчас чтобы обсудить подробности или договориться о просмотре.

О здании

Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице

№ 2729243620 - вчера в 19:15 - 2486 просмотров (+17 сегодня) [Пожалуйста](#)

Похожие объявления

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Помещение без первоначального взноса, 47 м² 3 384 000 ₽
72 000 ₽ за м²

8 917 391-87-30

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продайте? Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

Доступный офисный фонд
Компания
На Авито с февраля 2011
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Лейсан

Доступный офисный фонд
Доступный офисный фонд для предпринимателей

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

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 47 м²

Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

Этаж: 2
Высота потолков: 3 м

Арендаторы: помещение сдано

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Сибирский Тракт, 78
р-н Советский

Описание

Продается помещение на первой линии в торговом-офисном центре «Фортуна» на первой линии с удобной транспортной развязкой и общественным транспортом! Отличное вложение для тех, кто ищет помещение под собственный бизнес под любые виды услуг и товаров.

Возможна покупка в ипотеку! Платеж равен арендной ставке - 28 893 рублей в месяц, но помещение будет уже в Вашей собственности! Возможна покупка в ипотеку без первоначального взноса.

Возможна сдача под аренду.

Высокий пешеходный и автомобильный трафик! Земля в собственности. Динамично развивающийся район города с потенциальным ростом арендной платы в ближайшие несколько лет!

Во всех помещениях, а также в местах общего пользования был проведен евро ремонт.

Инфраструктура района:

- удобная транспортная развязка
- автобусные остановки в оба направления в пяти минутах ходьбы
- в здании располагается магазин «Пятерочка», «Wildberries», «Ozon», аптека, стоматологический центр

3 384 000 ₽
72 000 ₽ за м²

8 917 391-87-30

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продайте? Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

Доступный офисный фонд
Компания
На Авито с февраля 2011
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Лейсан

Доступный офисный фонд
Доступный офисный фонд для предпринимателей

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

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_bez_pervonachalnogo_vznosa_47_m_3378687094

Куплю торговую площ... Куплю коммерческую Помещение без первоначального взноса 47 м 3378687094 Свободного назначения Свободного назначения Свободного назначения 2 гис. казань — Яндекс: Амьетская магистр

Карты ОГРН Авито Яндекс карты Итоги рынка ком... ФИПС Соц положение РТ... Входные - Почта... В РТ утвердили ре... Опубликован док... мониторинг росси... Мониторинг цен к... Калькулятор дожд... ЭкономикаРТ

- служба охраны на случай экстренных ситуаций

- система пожарной сигнализации и пожаротушения
- 5 сан. узлов на этаже
- высота потолков 3 м³

На помещение согласована покупка в коммерческую ипотеку с господдержкой от 10% годовых до 15 лет без первоначального взноса для ООО и ИП. Решение по коммерческой ипотеке за 2 дня!

Все наши объекты проходят юридическую и ценовую проверку со стороны оценочных компаний, банков и Гарантийного фонда РТ - поэтому Вы покупаете юридически проверенные объекты.

БЕЗ КОМИССИЙ и дополнительных процентов при заключении договора!
В данный момент к покупке доступны помещения свободного назначения от 10 до 2000 м²

Оперативный показ в удобное для Вас время.
Звоните, ответим на все Ваши вопросы!

О здании

Готовность: в эксплуатации	Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Тип здания: бизнес-центр	Количество парковочных мест: 50
Удаленность от дорог: первая линия	

№ 3378687094 20 июля в 10:22 580 просмотров (+12 секунд) [Пожаловаться](#)

Другие объявления компании

[Просмотреть](#)

3 384 000 Р
 72 000 Р за м²

8 917 391-87-30

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще варианты?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

[Доступный офисный фонд](#)
Компания
На Авито с февраля 2011
[Результаты проверки](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Лейсан

[Доступный офисный фонд](#)
Доступный офисный фонд для предпринимателей

Помещение без первоначального взноса, 85.9 м²
11 596 500

[Пожаловаться](#)

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

Рабочий стол 11:28


avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_271_m_343504029887

Куплю торговую площ... Куплю коммерческую Помещение без первоначального взноса 271 м 343504029887 Свободного назначения Свободного назначения Свободного назначения 2 гис. казань — Яндекс: Амьетская магистр

Карты ОГРН Авито Яндекс карты Итоги рынка ком... ФИПС Соц положение РТ... Входные - Почта... В РТ утвердили ре... Опубликован док... мониторинг росси... Мониторинг цен к... Калькулятор дожд... ЭкономикаРТ

Свободного назначения, 271 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



[Просмотреть](#)

25 745 000 Р
 95 000 Р за м²

8 958 746-47-03

[Городской центр недвижимости](#)
Компания
На Авито с февраля 2014
[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Владимир

О помещении

Вход: со двора	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 25 кВт, можно увеличить
Общая площадь: 271 м²	

[Пожаловаться](#)

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

Рабочий стол 11:29

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_271_m_349049887

О помещении

Вход: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 271 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3.5 м

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 25 кВт, можно увеличить
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

25 745 000 Р
95 000 Р за м²

8 958 746-47-03

Городской центр недвижимости
Компания
На Авито с февраля 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Владимир

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Аметьевская Магистраль, 18б3

- Аметьево ⚡ до 5 мин. ⚡ Горки ⚡ 16-20 мин.
- Султановская слобода ⚡ от 31 мин.

Показать карту

Описание

Выгодное предложение для вложения средств!

Продаю помещение со свежим ремонтом 271 м2 в ЖК Легенда.
Часть помещения сдано в аренду частному детскому саду.
Часть можно использовать под свой бизнес или сдать в аренду.

Отдельные входные группы, пожарный выход.

Три санузла.

Есть свои места на подземном паркинге (отдельная стоимость на покупку или аренду).

Новый благоустроенный двор, приятная атмосфера.

Рядом метро Аметьево, свой выход к метро.
Густозаселенный спальный район, количество жителей в ЖК Легенда, ЖК Голливуд насчитывает порядка 9000 чел.
Удобная локация: в ЖК можно заехать с ул. Аметьевская магистраль и ул. Гвардейская.
Звоните! Показы по предварительной договоренности.

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

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_271_m_349049887

Часть можно использовать под свой бизнес или сдать в аренду.

Отдельные входные группы, пожарный выход.

Три санузла.

Есть свои места на подземном паркинге (отдельная стоимость на покупку или аренду).

Новый благоустроенный двор, приятная атмосфера.

Рядом метро Аметьево, свой выход к метро.
Густозаселенный спальный район, количество жителей в ЖК Легенда, ЖК Голливуд насчитывает порядка 9000 чел.
Удобная локация: в ЖК можно заехать с ул. Аметьевская магистраль и ул. Гвардейская.
Звоните! Показы по предварительной договоренности.

25 745 000 Р
95 000 Р за м²

8 958 746-47-03

Городской центр недвижимости
Компания
На Авито с февраля 2014

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Владимир




О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом
Удаленность от дороги: вторая линия и дальше

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Количество парковочных мест: 170

№ 349049887 - 17 июля в 14:54 - 82 просмотра (+1 сегодня) [Посмотреть](#)

Другие объявления компании

 <p>Свободного назначения, 328 м² 45 000 000 Р Республика Татарстан, Казань, ул. Аметьевская Магистраль, 18б5, Аметьево 12 июля 15:11</p>	 <p>Свободного назначения, 204,8 м² 13 999 000 Р Республика Татарстан, Казань, ул. Аметьевская Магистраль, 18б3, Аметьево 3 июля 09:51</p>	 <p>Свободного назначения, 96,94 м² 14 499 000 Р Республика Татарстан, Казань, ул. Симкина, 43, Авиастроительная 3 июля 09:50</p>
--	---	--

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

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Свободного назначения, 345 м²

31 050 000 ₽

8 958 725-28-41

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продайте? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Завершено 14 объявлений

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы	Высота потолков: 3 м
Отдельный вход: есть	Отделка: чистовая
Общая площадь: 345 м ²	Отопление: центральное
Этаж: 1	Тип сделки: продажа

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

О помещении

Вход: с улицы	Высота потолков: 3 м
Отдельный вход: есть	Отделка: чистовая
Общая площадь: 345 м ²	Отопление: центральное
Этаж: 1	Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Новаторов, 2В
р-н Советский

Описание

Продается помещение свободного назначения в отличном состоянии. Помещение расположено в **АДМИНИСТРАТИВНОМ 5-ЭТАЖНОМ ЗДАНИИ**. Отдельный вход. 1 этаж, 345 кв. м. Центр Советского района с развитой инфраструктурой. 10 минут от центра города.

- Помещение с чистовой отделкой.
- Видеонаблюдение
- Система пожарной сигнализации
- Приточно-вытяжная вентиляция
- Имеется парковка

Возможна перепланировка под любой вид деятельности.

ПРЯМОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ СОБСТВЕННИКА

О здании

Готовность в эксплуатации	Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта
Тип здания: административное здание	Количество парковочных мест: 10
Удаленность от дорог: первая линия	

№ 2535009965 · 20 июля в 09:22 · 687 просмотров (+8 сегодня)

Покалывать

Похожие объявления

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

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Свободного назначения, 24 м²

1 550 000 ₽ 64 583 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 958 746-35-24

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продайте? Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 24 м²

Отделка: чистовая
Мощность электросети: 10 кВт, можно увеличить

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Пушкина, 52

- Площадь Тукая ⚡ 6-10 мин.
- Кремлёвская ⚡ 16-20 мин.
- Султановая слобода ⚡ 21-30 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Цена снижена на 300 тысяч рублей от рыночной в связи со срочной продажей.
При оплате в 5 скидка 10%.

Мечтали о недвижимости в центре Казани? - Это ваш шанс всего за 1,55 млн руб. (средняя цена по рынку 1 850 000 - 2 000 000 руб.)

Доходная недвижимость в центре Казани на пересечении ул. Пушкина и Горького, рядом с Площадью Свободы и здания Горсовета.

Подойдет под мастерскую, склад маркетплейса, пункт выдачи товаров, магазин. 24 отличных квадратных метра за 1 550 000 руб.

После ремонта, с новой алюминиевой дверью, выделенной мощностью 10 кВт/ч, центральным отоплением на 1 этаже.

Вход с первой линии ул. Горького через Атриум (всегда сухо и тепло).
Более 3000 человек в день увидит вашу вывеску на фасаде здания.

Ипотека от 10,3% (возможно без первоначального взноса).
от 15 000 ипотечный платеж при аренде от 20 000 руб. в месяц.

Один собственник, без обременения.

Рискованно особые условия - 200 тысяч со сделки.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: бизнес-центр
Удаленность от дороги: первая линия

Парковка: на улице
Количество парковочных мест: 5

№ 2991260280 · 20 июля в 15:13 · 2691 просмотр (+32 сегодня) [Похвалиться](#)

Похожие объявления

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Свободного назначения, 280 м²

22 990 000 ₽

82 107 ₽ за м²

8 919 690-08-64

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё варианты? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН «ОАИС» - ПРОДАЖА, АРЕНДА «ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»

Компания

На Avito с декабря 2015

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Радик

Онлайн-локал
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Отделка: офисная

Общая площадь: 280 м²

Тип сделки: продажа

Этаж: 3

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Карла Маркса, 58/12

Площадь Тукая ⚡ 11–15 мин.

Кремлевская ⚡ 21–30 мин.

Суковная слобода ⚡ 21–30 мин.

Показать карту

Описание

ОЧЕНЬ ИНТЕРЕСНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!

Продаём КОММЕРЧЕСКОЕ помещение в самом ЦЕНТРЕ города.

- 3 этаж, площадь 280 м², несколько санузлов.
- Помещение можно перепланировать.
- Отдельный вход в здание.
- Свободное назначение.
- Можно использовать под любой вид Бизнеса (салон красоты, хостел, ателье, гостиница, медицинский центр, спортзал, стоматология, офисное помещение и тд).
- Хороший пешеходный трафик.
- Парковочные места.
- Исторический центр города.

Рядом ТРК КОРСТОН, КРЕМЛЬ, КРЕМЛЕВСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, ЛЯДСКОЙ САД, САД ЗРМИТАЖ, ТРК КОЛЬЦО, КФУ, ТЕАТР ОПЕРЫ И БАЛЕТА, м. Площадь Тукая.

22 990 000 ₽

82 107 ₽ за м²

8 919 690-08-64

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё варианты? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

АН «ОАИС» - ПРОДАЖА, АРЕНДА «ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»

Компания

На Avito с декабря 2015

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо: Радик

АН «ОАИС» - ПРОДАЖА, АРЕНДА «ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»

Купить-продать, аренда ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ в Казани и Сочи.

3-к квартира, 78.3 м², 5/8 эт.

6 680 000 ₽

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Свободного назначения, 280 м²

- Помещение можно перепланировать.
- Отдельный вход в здание.
- Свободное назначение.
- Можно использовать под любой вид Бизнеса (салон красоты, хостел, ателье, гостиница, медицинский центр, спортзал, стоматология, офисное помещение и тд).
- Хороший пешеходный трафик.
- Парковочные места.
- Исторический центр города.

Рядом ТРК КОРСТОН, КРЕМЛЬ, КРЕМЛЕВСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, ЛЯДСКОЙ САД, САД ЗРМИТАЖ, ТРК КОЛЬЦО, КФУ, ТЕАТР ОПЕРЫ И БАЛЕТА, м. Площадь Тукая.

Район улиц Б. Красная, Гоголя, Жуковского, Некрасова, Пушкина, Толстого, Щапова.


ПРОСМОТР ПО ДОГОВОРНОСТИ!

О здании

Готовность в эксплуатации Парковка: на улице
Тип здания: другой

№ 2215001565 вчера в 22:30 · 2223 просмотра (+11 сегодня) [Похвалиться](#)

Другие объявления компании



22 990 000 Р \downarrow
82 107 Р за м²

8 919 690-08-64

[Написать сообщение](#)
Отправит около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуй!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

АН «OASIS» - ПРОДАЖА, АРЕНДА «ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»
Компания
На Авито с декабря 2015
[Результаты проверки](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Радик

АН «OASIS» - ПРОДАЖА, АРЕНДА «ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»
Купля-продажа, аренда ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ в Казани и Сочи.

3+ квартиры, 70,3 м², 5/8 эт.
8 660 000 Р

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

Продам помещение свободного назначения, 187 м²

9 000 000 Р \downarrow
48 128 Р за м²

8 909 310-08-34

[Написать сообщение](#)
Отправит около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуй!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости «Элит»
Компания
На Авито с декабря 2014
[Результаты проверки](#)



[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
Федт

О помещении

Вход: с улицы Отделка: чистовая
Общая площадь: 187 м² Тип сделки: продажа
Этаж: цокольный

Расположение



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

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Маяковского, 12
• Площадь Тукая ⚡ 11-15 мин.
• Сулеймановская ⚡ 16-20 мин. • Кремлёвская ⚡ 21-30 мин. [Показать карту](#)

Описание
Объект №89816
Центр С ремонт! Вахитовский район, Маяковского 12.
К продаже предлагается помещение свободного назначения 187 кв.м. на цокольном уровне 6-ти этажного кирпичного дома, расположенного на 1 линии в центре Вахитовского района.
Свободная планировка, два больших зала прямоугольной ровной формы, отдельная входная группа, 6 полуциркульных маленьких окон, свой сан узел, есть возможность проведение коммуникаций в любую часть помещения, высота потолка 3.5 метра.
Представлено с ремонтом, все окна пластиковые, сан узел в кафеле, на полу выложена плитка, потолок Armstrong.
Высокий автомобильный и пешеходный трафик, пересечение с ул. Булгера, станция метро в шаговой доступности. Очень высокая застройка многоквартирных жилых домов!
Расширенный спектр использования: торговля, оказание услуг, офисы, спортивный зал.
Документы подготовлены к продаже! Ключи в день сделки!!!

9 000 000 Р 48 128 Р за м²
8 909 310-08-34
[Написать сообщение](#)
Отправит около 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуйте!
Еще продаёте? Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?
Агентство недвижимости «Физат»
Компания
На Авито с декабря 2014
[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо
Физат

О здании
Тип здания: жилой дом
Парковка: на улице
№ 2530264571 - 20 июля в 13:19 - 6452 просмотра (+37 сегодня) [Пожаловаться](#)

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

Свободное назначение, 80 м²
Татарстан респ., Казань, р-н Привольский, мкр. Изумрудный город, ул. Алтан, 72. На карте
• Дубравная
В избранное [←](#) [↻](#) [📄](#) [🖨](#) [🔗](#) [🔒](#) [Пожаловаться](#)

Обновлено: 16 июл, 10:07 • 651 просмотр, 0 за сегодня

4 700 000 Р 58 750 Р за м²
[Следить за изменением цены](#)
Цена за метр: 58 750 Р за м²
Налог: НДС включен: 783 333 Р

+7 906 329-41-30
☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📩 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АСК Недвижимость
Документы проверены

ИНВЕТОР
Резеда АСК Недвижимость
★ 5.0 - 1

Отчёт о привлекательности помещения и локация [Купить](#)

Найдите подходящее место для вашего бизнеса [Добавить объявление](#)

Отчёт о привлекательности объекта

Площадь: 80 м² | Этаж: -1 из 4 | Помещение: Свободно

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

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

4 700 000 Р

Следить за изменением цены

Цена за метр 58 750 Р за м²
Налог НДС включен: 783 333 Р

+7 906 329-41-30

Агентство недвижимости АСК Недвижимость
Риэлтор Резеда АСК Недвижимость

Отчёт о привлекательности помещения и локация

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Свободное назначение, 123,5 м²

Татарстан респ., Казань, р-н Привольский, мкр. Солнечный, ул. Баки Урманче, 10

6 300 000 Р

Предложить свою цену

Например, 6 111 000

Цена за метр 51 013 Р за м²
Налог НДС включен: 1 050 000 Р

+7 960 061-74-06

Агентство недвижимости АСК Недвижимость
Риэлтор офис ИзИ

Отчёт о привлекательности помещения и локация

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Продам помещение с арендатором по адресу Баки Урманче,10 на цокольном этаже.

Основные характеристики:

- цокольный этаж,
- 3 больших кабинета,
- 3 с/у
- Бесплатная парковка рядом,
- Доступ 24/7.
- Чистовая отделка,
- Охранная и пожарная сигнализация,
- Высокие потолки.

Инфраструктура:

- 10 минут до центра,
- Рядом РКБ, центр волейбола, КЮИ,
- Отличная транспортная развязка,
- Рядом улицы: М.Булатова, Г.Акунова, Пр.Победы, Оренбургский тракт.

Арендатор:

- Склад товаров для зоомагазина. АП 42250 руб/мес + КЗУ оплачивают самостоятельно. 8% доходность,
- 12 лет окупаемость. Есть возможность увеличить доходность.

Звоните! Будем рады провести для Вас экскурсию и ответить на все Ваши вопросы

[Свернуть](#)

6 300 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 6 111 000

Цена за метр 51 013 Р за м²

Налог НДС включен: 1 050 000 Р

+7 960 061-74-06

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ АСК Недвижимость

Документы проверены

РИЕЛТОР офис ИзИ

Отчёт о привлекательности помещения и локация

[Купить](#)

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Активация Windows

Чтобы активировать Windows, перейдите в раздела "Параметры".

и зарегистрируйтесь

Свободное назначение, 819,6 м²
в офисном здании «на ул. Гарифьянова, 28А»

Татарстан респ., Казань, р-н Привольский, мкр. Горки-1, ул. [Гарифьянова, 28А](#) На карте

Роспект Победы 10 мин.

В избранное

40 фото

Площадь 819,6 м²

Этаж 3 из 4

Помещение Свободно

47 300 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 57 712 Р за м²

Налог НДС включен: 7 883 333 Р

+7 903 306-14-03

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Купить](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Ростелеком

Документы проверены

РИЕЛТОР Дарья Дубровина

Отчёт о привлекательности помещения и локация

[Купить](#)

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Реклама

перейдите в раздела "Параметры".

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Купить отчёт за 350 ₽ 5000 ▶ 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.

Свернуть

47 300 000 ₽

Следить за изменением цены

Цена за метр 57 712 ₽ за м²
Налог НДС включен: 7 883 333 ₽

+7 903 306-14-03

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Ростелеком
Ростелеком
Документы проверены

ФИЛИАЛ
Дарья Дубровина

Отчёт о привлекательности помещения и локаций Купить

Найдите подходящее место для вашего бизнеса

Активировать

перейдите в раздел "Параметры".

Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

Отзыв о сайте Просматривайте условия сделки и всю Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите

Свободного назначения, 100 м²

7 990 000 ₽

79 500 ₽ за м²
или предложите свою цену

8 917 270-79-68

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместно?
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: 100 м² Тип сделки: продажа

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

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Свободного назначения, 100 м²

7 990 000 ₽

79 900 ₽ за м²

8 917 270-79-68

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продайте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Баки Урманче, 5

Описание

Помещение свободного назначения с отдельным входом, находящееся на цокольном этаже, расположенное по адресу: Казань, улица Баки Урманче, 5. В помещении имеется 5 кабинетов разной площади. Все кабинеты имеют отдельную дверь, индивидуальный ВИДЕОДОМФОН, индивидуальную приточно-вытяжную ВЕНТИЛЯЦИЮ. В двух кабинетах имеется ОКНА. А также почти во всех кабинетах есть мокрая точка. Помещение с АРЕНДАТОРАМИ.

В помещении:

- Отдельный вход.
- Доступ 24/7.
- Проводной интернет.
- Индивидуальная приточно-вытяжная вентиляция.
- Отопление.
- Вода.
- Электричество.
- Санузел.
- Парковка.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: жилой дом

№ 3032944198 - 18 июля в 22:15 - 719 просмотров (+15 сегодня)

Покалываться

Свободного назначения, 16,6 м²

1 150 000 ₽

69 277 ₽ за м²

8 958 747-54-62

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продайте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Экологический вклад: -6450 кг CO₂

Подписаться на продавца

Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеозвонку

О помещении

Вход: с улицы

Отделка: без отделки

Общая площадь: 16,6 м²

Мощность электросети: 7 кВт

Этаж: цокольный

Отопление: центральное

Высота потолков: 4 м

Тип сделки: продажа

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Куплю коммерческую недви... | Свободного назначения, 100... | Свободного назначения, 16,6... | Помещение 28,1 м² в Казани | Офис 28,1 м² в Казани | Город... | Нежилое помещение, 15,7 м²... |

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_16,6_m_3284386590

Карты | ОГРН | Авито | Яндекс карты | Итоги рынка ком... | ФИПС | Соц положение РТ... | Входные - Почта... | В РТ утвердили ре... | Опубликован док... | мониторинг росси... | Мониторинг цен н... | Калькулятор док... | ЭкономикаРТ

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 16,6 м²
Этаж: цокольный
Высота потолков: 4 м

Отделка: без отделки
Мощность электросети: 7 кВт
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

1 150 000 Р

69 277 Р за м²
[или предложить свою цену](#)

8 958 747-54-62

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Усады, жилой комплекс Южный Парк, Сиреневая ул., 2 [Показать карту](#)

Описание

Помещение 16,6 м² в окружении жилых домов. Возможна аренда 400 рублей в м². Под любой вид деятельности. Можно провести мокрую точку.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом

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

№ 3284386590 - 15 июля в 13:56 - 325 просмотров (+6 сегодня) [Пожаловаться](#)

Пожимые объявления

Нежилое помещение | [Пожаловаться за 4 м](#) | [Коммерческое](#)

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

Рабочий стол | 11:53

Куплю коммерческую недви... | Свободного назначения, 100... | Свободного назначения, 16,6... | Помещение 28,1 м² в Казани | Офис 28,1 м² в Казани | Город... | Нежилое помещение, 15,7 м²... |

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhitloe_pomeschenie_15,7_m_1827059180

Карты | ОГРН | Авито | Яндекс карты | Итоги рынка ком... | ФИПС | Соц положение РТ... | Входные - Почта... | В РТ утвердили ре... | Опубликован док... | мониторинг росси... | Мониторинг цен н... | Калькулятор док... | ЭкономикаРТ

Нежилое помещение, 15,7 м²

[Добавить в избранное](#) | [Сравнить](#) | [Добавить заметку](#)

7019-08-11 16:59

1 100 000 Р

78 064 Р за м²
[или предложить свою цену](#)

8 958 603-82-59

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйтe!

[Ещё продать?](#) | [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо
[Экологический вклад - 6450 кг СО2](#)

[Подписаться на продавца](#)

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 15,7 м²
Этаж: цокольный

Отделка: чистовая
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

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

Рабочий стол | 11:53

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Куплю коммерческую недви... | Свободного назначения, 100... | Свободного назначения, 16.6... | Помещение 28.1 м² в Казани | Общ. 28.1 м² в Казани | Прода... | Нежилое помещение, 15.7 м²

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_pomeschenie_15.7_m_1827059180

Карты | ОГРН | Авито | Яндекс карты | Итоги рынка ком... | ФИПС | Соц положение РТ... | Входящие - Почта... | В РТ утвердили ре... | Опубликован док... | мониторинг росси... | Мониторинг цен н... | Калькулятор доход... | ЭкономикаРТ

О помещении

Вход: с улицы | Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть | Отопление: центральное
Общая площадь: 15.7 м² | Тип сделки: продажа
Этаж: цокольный

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Усады, Счастливая ул., 11

Описание

Помещение в цокольном этаже дома, с окном во двор, в идеальном состоянии, возможен разумный торг, можно обсудить долгосрочную аренду с правом выкупа, либо обмен на авто и т.д.
Вид права: Собственность, кадастровый номер: 16.24.150201.3180, перекупщиков, прошу не звонить. Звоните пожалуйста с 9.00 до 21.00.

О здании

Готовность в эксплуатации | Удаленность от дорог: вторая линия и дальше
Тип здания: жилой дом | Парковка: на улице

№ 1627059180 · 18 июля в 10:50 · 3355 просмотров (+9 сегодня) | Пожаловаться

Похожие объявления

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


Входящие - Почта Mail.ru | Куплю коммерческую недви... | Торговая площадь, 110 м² в К... | Торговая площадь, 110 м² в К... | Свободного назначения, 79 м² | Поселок городского типа Бог... |

avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_110_m_2409565747

Карты | ОГРН | Авито | Яндекс карты | Итоги рынка ком... | ФИПС | Соц положение РТ... | Входящие - Почта... | В РТ утвердили ре... | Опубликован док... | мониторинг росси... | Мониторинг цен н... | Калькулятор доход... | ЭкономикаРТ

Торговая площадь, 110 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заветку



Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продайте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Пользователь: Частное лицо, Завершено 48 объявлений, Документы проверены

О помещении

Вход: с улицы | Высота потолков: 4 м
Общая площадь: 110 м² | Отделка: чистовая
Этаж: цокольный | Тип сделки: продажа

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing on Avito.ru. The browser's address bar shows the URL: avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_110_m_2409565747. The listing is for a commercial premises (торговая площадь) with a total area of 110 m². The price is listed as 5,000,000 RUB, with a unit price of 45,455 RUB per m². The contact number is 8 906 324-16-91. The location is in Kazan, Tatarstan, at the intersection of Mira Street and Derbiyskiy Street. The listing includes a description of the premises, its location, and contact information for the seller.

О помещении
Вход: с улицы
Общая площадь: 110 м²
Этаж: цокольный
Высота потолков: 4 м
Отделка: чистовая
Тип сделки: продажа

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Советский район, посёлок Дербиysкий, ул. Мира, 3
р-н Советский

Описание
Продаю помещения , ул. Мира, 3.
Отдельный вход с улицы. Первая линия, рядом автобусная остановка, очень проходное место, парковка, новый асфальт, цокольный этаж с окнами. В помещениях новый ремонт, высокие потолки, свой санузел. Дом после кап.ремонта, фасад новый.
Сдано в аренду под офис , платит 30 000 тысяч .
Помимо данного предложения, предлагаем вашему вниманию и другие коммерческие помещения. Смотрите другие объявления в аккаунте.
🔥🔥Приглашаем к сотрудничеству инвесторов в недвижимость (выкуп первых этажей, магазинов). Оформление на инвестора или залог , оплата 15 годовых , платим Проценты каждый месяц , далее раздел по частям и реализация.

О здании
Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой
Парковка: на улице

№ 2409565747 · 21 июля в 20:21 · 8847 просмотров (+1 сегодня) · Показать

5 000 000 ₹
45 455 ₹ за м²
или [предложите свою цену](#)

8 906 324-16-91

Написать сообщение
Почта: [открыть в новой вкладке](#)

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продать? · Торгу уместно?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Завершено 44 объявления
[Документы проверены](#)

Подписаться на продавца

8.3. Документы на Объект оценки

03.05.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № <u>03.05.2017</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		16:50:160208:40	
Номер кадастрового квартала:	16:50:160208		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.09.1999		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 16-50-06-12-09-0017		
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Приволжский район, ул. Гарифьянова, д. 28а		
Площадь:	332 +/- кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	2455462.04		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:160208:202, 16:50:160208:2797, 16:50:160208:3106		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Административное здание		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)		Лазарева Е. В. (инициалы, фамилия)	



03.05.2017 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		16:50:160208:40	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:160208:40-16/001/2017-1 от 02.05.2017		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 06.04.2017 №45/17		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4. 4.1.1.	вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Приволжский район, ул. Гарифьянова, д.28 А, кад.№ 16:50:160208:40, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Административное здание, общая площадь 332 кв. м	
	дата государственной регистрации:	02.05.2017	
	номер государственной регистрации:	16:50:160208:40-16/001/2017-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	по 31.05.2031	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания"ЭнегроИнвестКапитал", ИНН: 7716580524	
основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 25.11.2012 №5	
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 (полное наименование должности)		Лазарева Е. В. (инициалы, фамилия)	

М.П.

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

17	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах	Раздел 3
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости		
Описание местоположения земельного участка		
Земельный участок		
<small>(вид объекта недвижимости)</small>		
Лист № <u>03.05.2017</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		<u>16:50:160208:40</u>
План (чертеж, схема) земельного участка:		



Масштаб 1:	Условные обозначения:	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Лазарева Е. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>



ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации права)

Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 1

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

На основании запроса от 10.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
Лист № <u>14.09.2018</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Кадастровый номер: <u>16-0-1-216/4102/2018-551</u>	Всего разделов: <u>16:16:110401:4541</u>
Номер кадастрового квартала:	<u>16:16:110401</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>02.07.2011</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: <u>16:04/12</u> . Условный номер: <u>16:16:120602:0003:0001</u>
Адрес:	Республика Татарстан, город Казань, Советский район, улица Мамалдышевский Тракт, дом 346
Площадь, м²:	1536,3
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	магзин № 925
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	61261160,81
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	Ахбас Кайрат Нуриматович, от имени представительства по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭкспертИнвестКапитал"
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ <small>(полное наименование должности)</small>	М.П.  Журкина С. М. <small>(инициалы, фамилия)</small>

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

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

Раздел 1

На основании запроса от 10.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>14.09.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-551</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
Кадастровый номер: _____	Всего разделов: _____
	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: _____	16:16:110401:4541
Номер кадастрового квартала: _____	16:16:110401
Дата присвоения кадастрового номера: _____	02.07.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер: _____	Инвентарный номер: 16264/12, Условный номер: 16:16:120602:0003:0001
Адрес: _____	Республика Татарстан, город Казань, Советский район, улица Мамадышский Тракт, дом 346
Площадь, м²: _____	1536.3
Назначение: _____	Нежилое здание
Наименование: _____	магазин № 925
Количество этажей, в том числе подземных этажей: _____	2
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: _____	данные отсутствуют
Год завершения строительства: _____	2005
Кадастровая стоимость, руб.: _____	61261160.81
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: _____	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: _____	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования: _____	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости: _____	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки: _____	Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки: _____	Акбает Кайрат Нурмаметович, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал"
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ	Кирина С. М.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

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

Раздел 2

Здание	
<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>14.09.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-551</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Кадастровый номер: _____	Всего разделов: _____
	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: _____	16:16:110401:4541
1. Правообладатель (правообладатели): _____	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Казанский гастроном" по управлению общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" 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, № 16-16-18/040/2009-321 от 16.10.2009
3. Документы-основания: _____	3.1. сведения не предоставляются
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: _____	
4. 4.1.1. вид: _____	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), Высокогорский р-н, 12 км. а/д Казань-Набережные Челны, кад.№ 16: 16: 12.06.02: 0003: 0001, Магазин "Эдельвейс" №925, 1 - этажный, общая площадь 1536, 30кв.м, инв.№ 16264/12, лит. А
дата государственной регистрации: _____	16.10.2009
номер государственной регистрации: _____	16-16-18/040/2009-321
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 "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 507746957426
основание государственной регистрации: _____	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнерджиИнвестКапитал" от 31.03.2009 №1405-94198416; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 09.07.2009 №1405-94198416-1
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
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ	Кирина С. М.
<small>(полное наименование должности)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-128552405			
Кадастровый номер:		16:50:110801:9169	
Номер кадастрового квартала:		16:50:110801	
Дата присвоения кадастрового номера:		06.09.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Аларятского, д. 33А, пом. 1005	
Площадь, м2:		139	
Назначение:		Нежилое помещение	
Наименование:		Нежилое помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		6012240.67	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:110801:263	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Курбанова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол Внеочередного общего собрания участников ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ ФРТ
г. Казань, ул. Петербургская, 20

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.

Время 10:46
4-10

2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ
Сертификат: 9976757135744515711381783445926050 Владелец: Регистратор Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 2			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-128552405			
Кадастровый номер:		16:50:110801:9169	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закранный 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 16-16/001-01/157/2014-996/1 19.02.2015 14:20:17
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:		19.02.2015 14:20:18
	номер государственной регистрации:		16-16/001-01/157/2014-996/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 03.03.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ ФРТ
г. Казань, ул. Петербургская, 20

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.

Время 10:46
4-10

2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ
Сертификат: 9976757135744515711381783445926050 Владелец: Регистратор Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Помещение		вид объекта недвижимости
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128552405		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:		16:50:110801:9169
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МОЦ «РТ»
с. Казань, ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:45
4.10.20

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 997677571357-40003515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение		вид объекта недвижимости
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128552405		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 16:50:110801:9169		Номер этажа (этажей): 1
<p style="text-align: center;">Технический план помещения План этажа (части этажа)</p> <p style="text-align: center;">Масштаб 1:100</p> <p>Условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Стены, перегородки, двери □ Полы, покрытия □ Потолки □ Прочие элементы 		

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МОЦ «РТ»
с. Казань, ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:46
4.10.20

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 997677571357-40003515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128552373			
Кадастровый номер:		16:50:110801:9183	
Номер кадастрового квартала:		16:50:110801	
Дата присвоения кадастрового номера:		22.12.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 50Н.2-2000/1-1 10.01.2012 Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации" Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан	
Местоположение:		Республика Татарстан, г. Казань, ул. Адоратского, д. 33А, пом. 1006	
Площадь, м2:		3802.4	
Назначение:		Нежилое помещение	
Наименование:		Помещение	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1, Этаж № 2	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:		144483000	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		16:50:110801:263	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
		данные отсутствуют	

Выписка по объекту № 16:50:110801:9183
 Приволжский отдел ГБУ МФЦ ФРГ
 с. Казань, ул. Петербургская, 28
 Уполномоченный сотрудник полное наименование должности
 Нагуманова А. Р.
 Время 10:43
 4.10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	инициалы, фамилия
Сертификат: 9076727135740851571138178344592650 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128552373			
Кадастровый номер:		16:50:110801:9183	
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	

Выписка по объекту № 16:50:110801:9183
 Приволжский отдел ГБУ МФЦ ФРГ
 с. Казань, ул. Петербургская, 28
 Уполномоченный сотрудник полное наименование должности
 Нагуманова А. Р.
 Время 10:43
 4.10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
	инициалы, фамилия
Сертификат: 9076727135740851571138178344592650 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 2 Лист 3

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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128552373			
Кадастровый номер:		16:50:110801:9183	

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 16-16/001-16/001/012/2015-816/1 19.02.2015 14:03:05
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:		19.02.2015 14:03:14
	номер государственной регистрации:		16-16-01/117/2010-491
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009 Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", № 2, выдан 03.03.2010
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Выписка подана в АИС ФИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ РТ
г. Казань, ул. Петербургская, 99
Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:43
4-10
МП
2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВО СЕРТИФИКАТЕ ЗП	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 99767571257-МФЦ Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128552373			
Кадастровый номер:		16:50:110801:9183	

5.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:		19.02.2015 14:03:07
	номер государственной регистрации:		16-16-01/330/2008-134
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.10.2008 с 01.10.2008 на 3 года
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Частное образовательное учреждение "Автошкола "Ягуарр", ИНН: 1657080710
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, № С-62/08, выдан 18.09.2008, дата государственной регистрации: 16-16-01/330/2008-134
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
5.3	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		19.02.2015 14:03:06
	номер государственной регистрации:		16-16-01/004/2014-400
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 03.03.2019 по 02.03.2024 с 03.03.2019 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Аметист плюс", ИНН: 1657028484
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, № А-01/14, выдан 14.01.2014, дата государственной регистрации: 19.02.2015, номер государственной регистрации: 16-16-01/004/2014-400 Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды №А-01/14 от "14" января 2014 года, № 1, выдан 10.04.2014, дата государственной регистрации: 19.05.2014, номер государственной регистрации: 16-16-01/084/2014-739 Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью договора аренды №А-01/14 от 14.01.2014 г., № 2, выдан 01.05.2014, дата государственной регистрации: 29.05.2014, номер государственной регистрации: 16-16-49/024/2014-321

Выписка подана в АИС ФИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ РТ
г. Казань, ул. Петербургская, 99
Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:43
4-10
МП
2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВИДЕТЕЛЬСТВО СЕРТИФИКАТЕ ЗП	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 99767571257-МФЦ Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Помещение		Лист 5
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128552373		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер:	16:50:110801:9183	
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Дополнительное соглашение к договору аренды № А-01/14 от 14 января 2014г., № 6, выдан 13.03.2019, дата государственной регистрации: 01.04.2019, номер государственной регистрации: 16:50:110801:9183-16:001/2019-1	
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10 Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	


Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЧЕРТ
г. Казань ул. Петербургская, 26

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 40.48 2021

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	Сертификат: 997677571357-МД Выдана: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 5 Лист 6

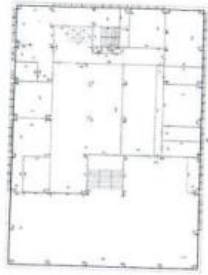
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		Лист 6
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128552373		Всего листов выписки: 7
Кадастровый номер: 16:50:110801:9183	Номер этажа (этажей): 1	
 <p align="center">План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)</p> <p align="center">Масштаб 1:100</p>		
полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
	Сертификат: 997677571357-МД Выдана: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 7			
Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5	Всего листов раздела 5: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
28.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128552373			
Кадастровый номер: 16:50:110801-9183		Номер этажа (этажей): 2	

Технический план помещения
План этажа (части этажа)
2 этаж



Масштаб 1:100

Масштаб 1

КОПИЯ ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН
РЕВОЛЮЦИОННЫЙ ОТДЕЛ ГБУ МОДЕРНИЗ
КАЗАНЬ УЛ. ПЕРВОМАЙСКАЯ, 26
ПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
НАГУМАНОВА А.Р.
ЕМЯ 40.43
4

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕТЛОДИОДОВАЯ СИСТЕМА	
ИННЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
Сертификат: 997677571357449351571138170344020250 Владелец: Регистр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
13.02.2019			
Кадастровый номер:	16:50:000000:13270		
Номер кадастрового квартала:	16:50:070405		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Учлотный номер: 16:50:06:02996:001:0006, Инвентарный номер: 11162		
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, городок Военный 2, д. 142/1		
Площадь, м²:	509,6		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	18648195,38		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:000000:1289		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специального жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или наемного дома измерительного использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Помещение - нежилое помещения 1 этажа №637,38,41-56,59-61.		
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном"		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Инициала Л. В.		



Отчет №ПДФ-001/11-2023
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

Назначение		<small>(код объекта недвижимости)</small>
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего листов выписки: _____
13.02.2019		
Кадастровый номер:		16:50:000000:13270
1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 16:50:000000:13270-16/001/2019-13 от 13.02.2019	
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 27.12.2018 №06-12/2018/1	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Бульварский переулок, д.142/1, пом. 1 этажа; №№37, 38, 41-56, 59-61, кад.№ 16:50:000000:13270, Нежилые помещения 1 этажа №№37, 38, 41-56, 59-61, назначение: нежилое, площадь: 509, 60кв.м	
дата государственной регистрации:	13.02.2019	
номер государственной регистрации:	16:50:000000:13270-16/001/2019-12	
срок, на который условно ограничены прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.05.2031	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524	
основание государственной регистрации:	Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Униколова Л. В.



Раздел 5

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

Назначение		<small>(код объекта недвижимости)</small>
Лист № <u>Раздела 5</u>	Всего листов раздела <u>5</u>	Всего листов выписки: _____
13.02.2019		
Кадастровый номер:		16:50:000000:13270
Номер этажа (этажей): <u>Этаж № 1</u>		
Масштаб 1:	данные отсутствуют	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Униколова Л. В.



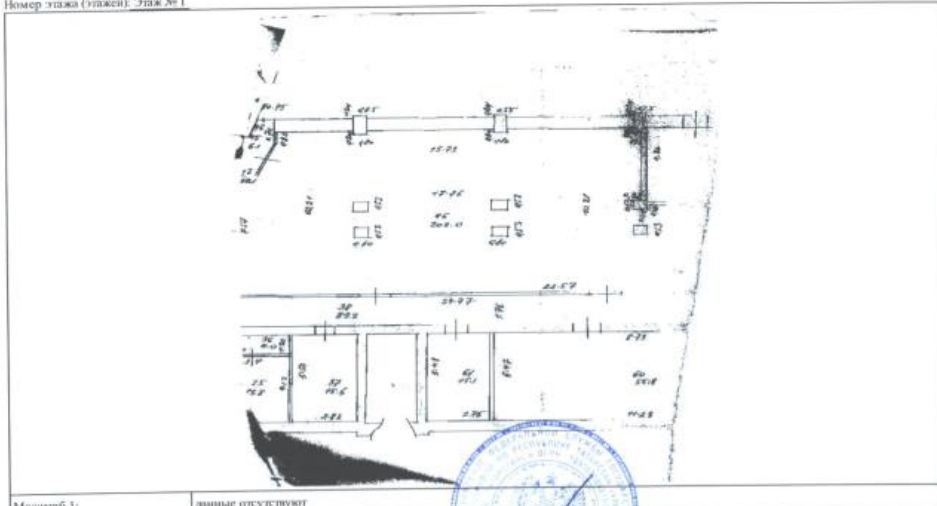
Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества


Раздел 5

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

<small>Сторона объекта недвижимости (см)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
13.02.2019			
Кадастровый номер:		16:50:000000:13270	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



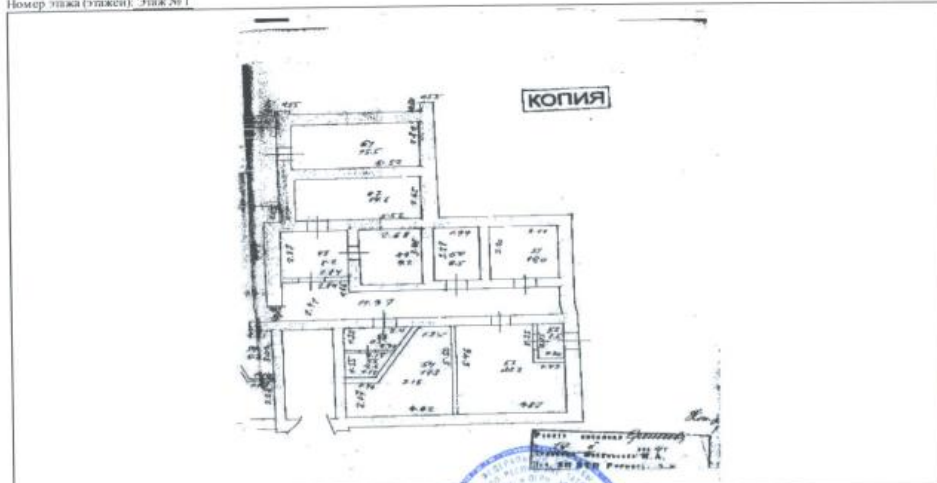
Масштаб 1:	данные отсутствуют
	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Уничева Л. В.

Раздел 5

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

<small>Сторона объекта недвижимости (см)</small>			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов:
13.02.2019			
Кадастровый номер:		16:50:000000:13270	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1:	данные отсутствуют
	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Уничева Л. В.

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130977598		Кадастровый номер: 16:50:110801:17	
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

Природный отдел ГБУ МФД ФРТ
г. Казань ул. Петербургская, 28

Уполномоченная сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:20
7.10

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП
Сертификат: 997877571357-400351571138178344526650 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 4

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

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130977598		Кадастровый номер: 16:50:110801:17	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН		Условные обозначения	
Природный отдел ГБУ МФД ФРТ г. Казань ул. Петербургская, 28		полное наименование должности	
Уполномоченная сотрудник Нагуманова А.Р. Время 10:20 7.10		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП	
		Сертификат: 997877571357-400351571138178344526650 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	
		инициалы, фамилия	

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
основное исполнительное подразделение органа государственной власти

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1		
Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130985540		
Кадастровый номер:	16:50:110802:6725	
Номер кадастрового квартала:	16:50:110802	
Дата присвоения кадастрового номера:	01.08.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, пом. 1009	
Площадь, м2:	72,8	
Назначение:	Нежилое помещение	
Наименование:	Помещение №1009	
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1	
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб:	4141977,11	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:110802:160	
Виды разрешенного использования:	ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:	данные отсутствуют	
Получатель выписки:	Киррилова 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 из Единого государственного реестра недвижимости
 г. Казань, ул. Петербургская, д. 20
 Уполномоченный сотрудник исполнительного подразделения
 ПАГУМАНОВА А.Р.
 ВРЕМЯ 11:44
 8-10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ
 Сертификат: 8076757135740445571130178344520650
 Владелец: Росреестр
 Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 2		
Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130985540		
Кадастровый номер:	16:50:110802:6725	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	12.02.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:	16-16-01/311/2013-514
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	12.02.2014 00:00:00
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
 г. Казань, ул. Петербургская, д. 20
 Уполномоченный сотрудник исполнительного подразделения
 ПАГУМАНОВА А.Р.
 ВРЕМЯ 11:44
 8-10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ
 Сертификат: 8076757135740445571130178344520650
 Владелец: Росреестр
 Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Помещение		Лист 3
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130985540		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер:	16:50:110802:6725	
5.2	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	12.02.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации:	16-16-01/309/2008-309
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.11.2008 по 31.07.2013 с 01.11.2008 по 31.07.2013
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Потанов Михаил Анатольевич
	основание государственной регистрации:	данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

Выписка получена из АИС ФНС РФ
Приволжский отдел ГБУ
г. Казань ул. Дегтеревур
Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 11:14
8.10



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНДИВИДУАЛ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 9976775713571381783445206050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение		Лист № 4
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130985540		Всего листов выписки: 4
Кадастровый номер: 16:50:110802:6725	Номер этажа (этажей): 1	

Выписка получена из АИС ФНС РФ
Приволжский отдел ГБУ
г. Казань ул. Дегтеревур
Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 11:14
8.10



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНДИВИДУАЛ, ФАМИЛИЯ
Сертификат: 9976775713571381783445206050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1													
Помещение вид объекта недвижимости													
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4										
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130984945													
Кадастровый номер:		16:50:110802-6728											
Номер кадастрового квартала:	16:50:110802												
Дата присвоения кадастрового номера:	01.08.2013												
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют												
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, пом. 1010												
Площадь, м2:	75.6												
Назначение:	Нежилое помещение												
Наименование:	Помещение №1010												
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1												
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют												
Кадастровая стоимость, руб:	4301283.92												
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:110802-160												
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют												
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют												
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"												
Особые отметки:	данные отсутствуют												
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524												
Выписка подготовлена из АИС ФИС ЕГРН	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</th> </tr> <tr> <td>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</td> <td>инициалы, фамилия</td> </tr> <tr> <td>Сертификат: 95767571357-МД</td> <td>М.П.</td> </tr> <tr> <td>Владелец: Регистр</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022</td> <td></td> </tr> </table>			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия	Сертификат: 95767571357-МД	М.П.	Владелец: Регистр		Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ													
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия												
Сертификат: 95767571357-МД	М.П.												
Владелец: Регистр													
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022													

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ
г. КАЗАНЬ, УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 20

Уполномоченный сотрудник: **НАГУМАНОВА А.Р.**
Время: 10:02 20.10.21

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости													
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4										
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130984945													
Кадастровый номер:		16:50:110802-6728											
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 16-16-01/311/2013-518 12.02.2014 00:00:00										
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют										
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:												
5.1	вид:	Доверительное управление											
	дата государственной регистрации:	12.02.2014 00:00:00											
	номер государственной регистрации:	16-16-01/311/2013-518											
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024											
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524											
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009											
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют											
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют											
Выписка подготовлена из АИС ФИС ЕГРН	<table border="1"> <tr> <th colspan="2">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</th> </tr> <tr> <td>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</td> <td>инициалы, фамилия</td> </tr> <tr> <td>Сертификат: 95767571357-МД</td> <td>М.П.</td> </tr> <tr> <td>Владелец: Регистр</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022</td> <td></td> </tr> </table>			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия	Сертификат: 95767571357-МД	М.П.	Владелец: Регистр		Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ													
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия												
Сертификат: 95767571357-МД	М.П.												
Владелец: Регистр													
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022													

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ
г. КАЗАНЬ, УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 20

Уполномоченный сотрудник: **НАГУМАНОВА А.Р.**
Время: 10:02 20.10.21

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-130984945		Кадастровый номер: 16:50:110802:6728	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФД ФРТ
С. КАЗАНЬ, УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 20

Уполномоченный сотрудник
Багуманова А.Р.
Время 10:22
7.10

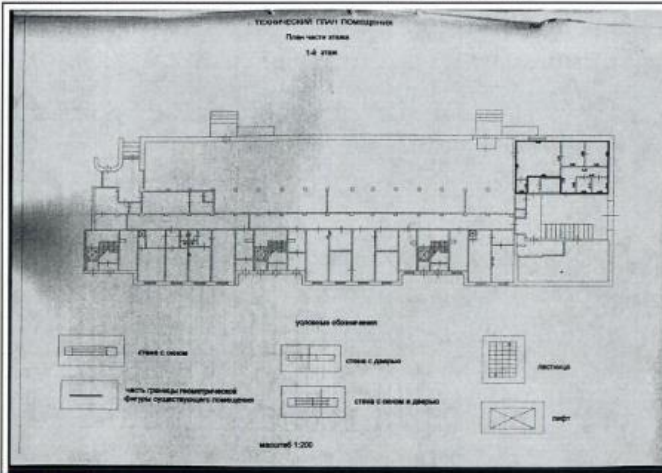


Полное наименование должности		Документ подписан	Инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭО	
		М.П.	
		Сертификат: 907677521352-2021-05157130178346926030	
		Выдана: Регрестр	
		Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-130984945		Кадастровый номер: 16:50:110802:6728	
		Номер этажа (этажей): 1	



ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФД ФРТ
С. КАЗАНЬ, УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 20

Уполномоченный сотрудник
Багуманова А.Р.
Время 10:22
7.10



Полное наименование должности		Документ подписан	Инициалы, фамилия
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭО	
		М.П.	
		Сертификат: 907677521352-2021-05157130178346926030	
		Выдана: Регрестр	
		Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130983458	
Кадастровый номер:	16:50:110802:6727
Номер кадастрового квартала:	16:50:110802
Дата присвоения кадастрового номера:	01.08.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, пом. 1011
Площадь, м2:	875,8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение №1011
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	42360405,39
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:110802:160
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524

ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»

14 ОКТ 2021
ПРИНЯТО

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФНС РФ

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ

г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А.Р.

Время 10.24

2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
полное наименование должности
Сertifikaat: 9976775713527408515711381783445926050 Владислав Форестр Действительно с 23.03.2021 по 23.06.2022

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130983458	
Кадастровый номер:	16:50:110802:6727
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	основание государственной регистрации:
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:

1.1 Зарегистрирован Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"

2.1 Общая долевая собственность
16-16-01/311/2013-522
12.02.2014 00:00:00

4.1 данные отсутствуют

Доверительное управление
12.02.2014 00:00:00
16-16-01/311/2013-522
Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009

данные отсутствуют

данные отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФНС РФ

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ

г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А.Р.

Время 10.24

2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
полное наименование должности
Сertifikaat: 9976775713527408515711381783445926050 Владислав Форестр Действительно с 23.03.2021 по 23.06.2022

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Помещение		Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130983458		Кадастровый номер:		16:50:110802-6727	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют			
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют			
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют			
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют			

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ ФРГ
г. Казань ул. Петербургская, 26

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время: 10:25
"7" 10

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЗП

инициалы, фамилия

Сертификат: 897677571357-000005-15711301783445306090
Выдан: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение		Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130983458		Кадастровый номер: 16:50:110802-6727		Номер этажа (этажей): 1	

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН
Масштаб 1:

Приволжский отдел ГБУ МФЦ ФРГ
г. Казань ул. Петербургская, 26

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время: 10:25
"7" 10

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЗП

инициалы, фамилия

Сертификат: 897677571357-000005-15711301783445306090
Выдан: Росреестр
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130984556	
Кадастровый номер:	16:50:110802:6726
Номер кадастрового квартала:	16:50:110802
Дата присвоения кадастрового номера:	01.08.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 30, пом. 1012
Площадь, м2:	157
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение №1012
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	8571593.98
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:110802:160
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ ФРТ
г. Казань, ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.

Время: 10:23
20.10.21

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЗО

инициалы, фамилия

Сертификат: 89767757135744515711381783445306250
Выдан: Росреестр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130984556	
Кадастровый номер:	16:50:110802:6726
1	Правообладатель (правообладатели):
1.1	Закрýтый публичный 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 16-16-01/311/2013-525 12.02.2014 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид: Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 12.02.2014 00:00:00
	номер государственной регистрации: 16-16-01/311/2013-525
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия по 02.03.2024 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрýтым публичным инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ ФРТ
г. Казань, ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.

Время: 10:23
20.10.21

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЗО

инициалы, фамилия

Сертификат: 89767757135744515711381783445306250
Выдан: Росреестр
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-130984556	
Кадастровый номер:	16-50-110802-6726
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	Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

ВЫПИСКА ИЗ Единого государственного реестра недвижимости АИС ФИС ЕГРН

Природный отдел ГБУ ФОНС АРТ
г. Калинин ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время: 10:23
7.10

полное наименование должности

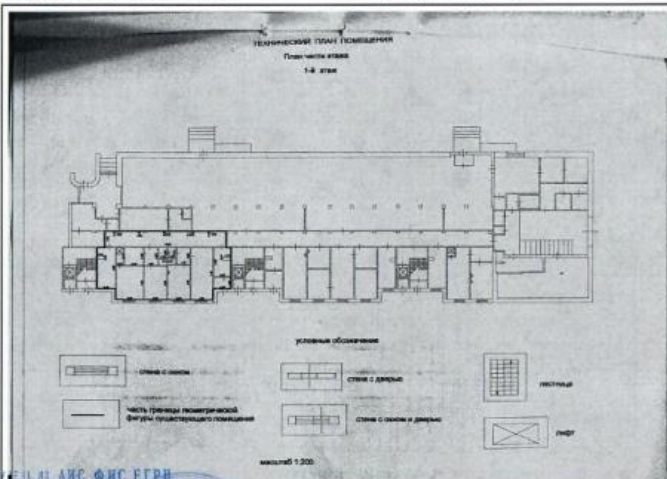
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571307 Выдан: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-130984556	
Кадастровый номер: 16-50-110802-6726	Номер этажа (этажей): 1



ВЫПИСКА ИЗ Единого государственного реестра недвижимости АИС ФИС ЕГРН

Природный отдел ГБУ ФОНС АРТ
г. Калинин ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время: 10:24
7.10

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 997677571307 Выдан: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130975286	
Кадастровый номер: 16:16:120602:3	
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

Выписка подана из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФД в РТ
с. Казань, ул. Петербургская, д. 29

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:21
7.10.21

М.П.
20.21

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
инициалы, фамилия	
Сертификат: 897677571357400015157138178344926050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

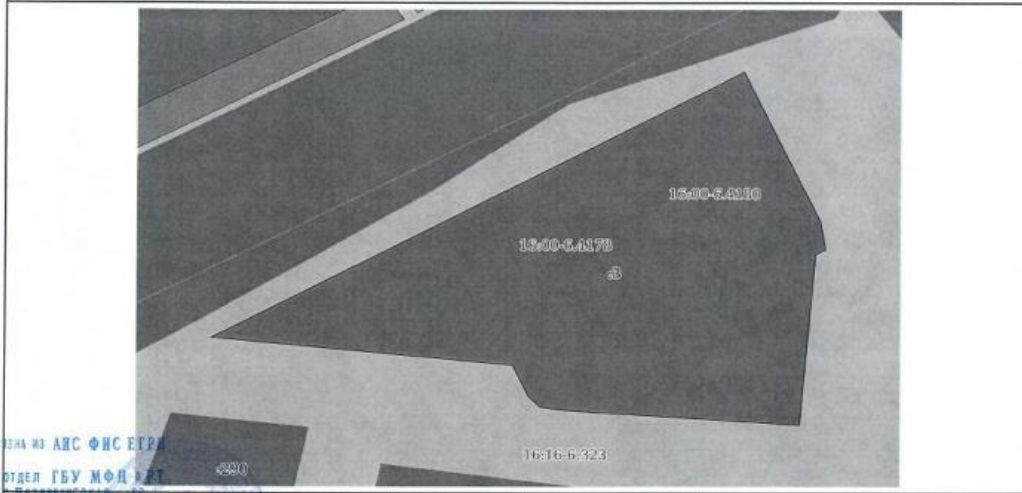
Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130975286	
Кадастровый номер: 16:16:120602:3	

План (чертеж, схема) земельного участка



Выписка подана из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФД в РТ
с. Казань, ул. Петербургская, д. 29

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:21
7.10.21

М.П.
20.21

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
инициалы, фамилия	
Сертификат: 897677571357400015157138178344926050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130807335	
Кадастровый номер:	16:50-171201-490
Номер кадастрового квартала:	16:50-171201
Дата присвоения кадастрового номера:	15.04.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 18619; Условный номер 16-16-01/330/2008-393
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 138
Площадь, м2:	1653.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2005
Год завершения строительства:	2005
Кадастровая стоимость, руб.:	58835751.33
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50-171201-1653, 16:50-171201-48
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал" от имени заявителя Обществом с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнергоИнвестКапитал", 7716580524

выписка получена из АИС ФНС ЕГРН

Приказский отдел ГБУ МФЦ ФРТ
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А.Р.

Время 10:14

7.10

МП

20.10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 997677571357-МФЦ Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130807335	
Кадастровый номер:	16:50-171201-490
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5.1	вид:
	дата государственной регистрации:
	номер государственной регистрации:
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	основание государственной регистрации:
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:

выписка получена из АИС ФНС ЕГРН

Приказский отдел ГБУ МФЦ ФРТ
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник

Нагуманова А.Р.

Время 10:14

7.10

МП

20.10

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
Сертификат: 997677571357-МФЦ Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Знание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130807335	
Кадастровый номер:	16:50:171201:490
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФД ЧРТ
г. Казань ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:14
7 10

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

инициалы, фамилия

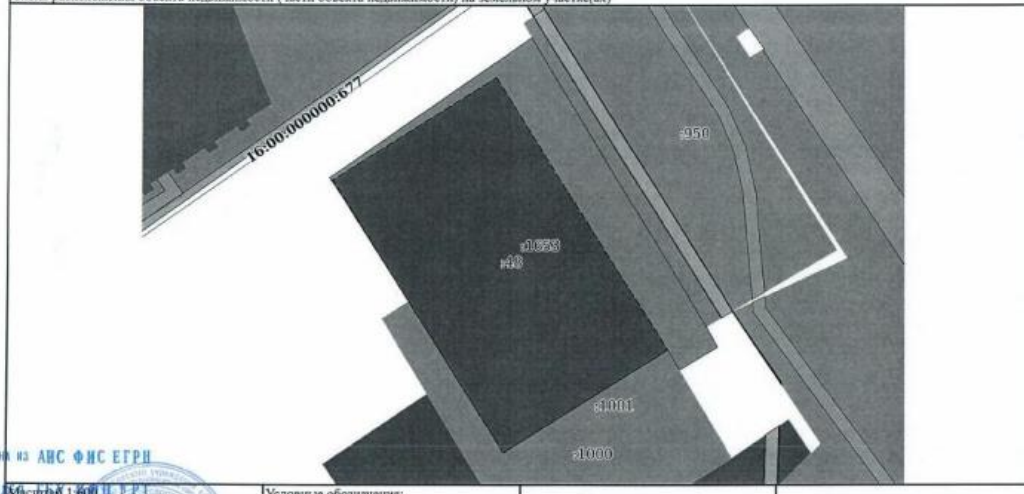
Сертификат: 597677571357
Владелец: Регистратор
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Раздел 4 Лист 4

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

Знание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130807335	
Кадастровый номер:	16:50:171201:490

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФД ЧРТ
г. Казань ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:14
7 10

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

инициалы, фамилия

Сертификат: 597677571357
Владелец: Регистратор
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
подпись заместителя 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 06.10.2021, поступившего на рассмотрение 06.10.2021, 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
07.10.2021г. № КУВН-002/2021-132047313			
Кадастровый номер:		16:50:171201:1001	
Номер кадастрового квартала:		16:50:171201	
Дата присвоения кадастрового номера:		21.12.2016	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "город Казань", г Казань, ул. Оренбургский тракт.	
Площадь, м2:		95 +/- 4	
Кадастровая стоимость, руб:		748449.9	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей	
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 ФНС РФ

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ
с. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 11.18
8.10



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
Сертификат: 9976775713574400051571130178344202620		
Владелец: Росреестр		
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022		

14 ОКТ 2021

ПРИНЯТО

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.10.2021г. № КУВН-002/2021-132047313			
Кадастровый номер:		16:50:171201:1001	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый левый инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:50:171201:1001-16/001/2017-1 02.08.2017 15:24:14
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:		02.08.2017 15:24:15
	номер государственной регистрации:		16:50:171201:1001-16/001/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.04.2009 по 02.03.2024 с 01.04.2009 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила Доверительного управления Закрýтым левым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Выписка получена из АИС ФНС РФ

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ
с. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 11.18
8.10



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
Сертификат: 9976775713574400051571130178344202620		
Владелец: Росреестр		
Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022		

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3	
Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
07.10.2021г. № КУВН-002/2021-132047313	
Кадастровый номер:	16:50:171201:1001
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 обременении объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФД
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник
НАГУМАНОВА А.Р.

ВРЕМЯ 11.10
8.10



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
М.П.
Сертификат: 987677571357448615711301783446926050 Владелец: Регрестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

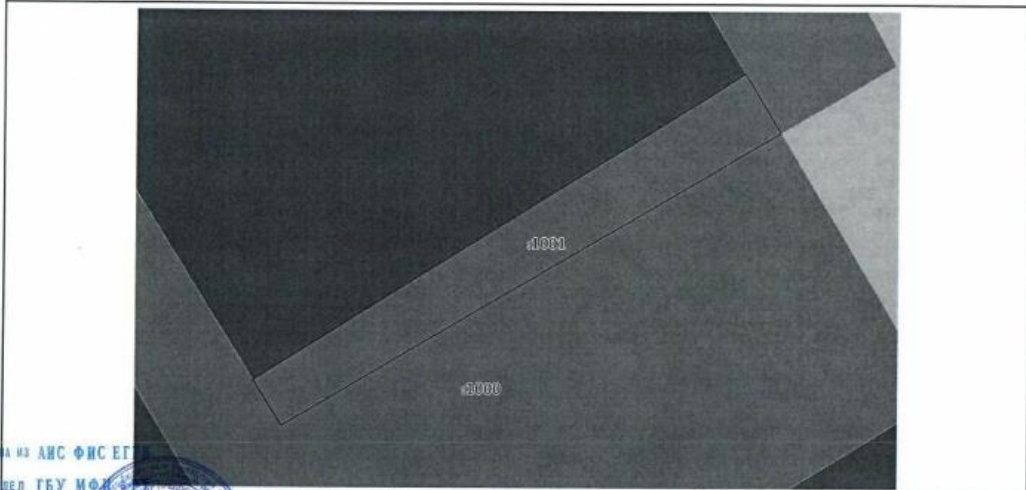
Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Лист 4	
Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
07.10.2021г. № КУВН-002/2021-132047313	
Кадастровый номер:	16:50:171201:1001

План (чертеж, схема) земельного участка



Условные обозначения:

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФД
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ

Уполномоченный сотрудник
НАГУМАНОВА А.Р.

ВРЕМЯ 11.10
8.10



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
М.П.
Сертификат: 987677571357448615711301783446926050 Владелец: Регрестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
государственное учреждение

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 06.10.2021, поступившего на рассмотрение 06.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-132042905	
Кадастровый номер:	16:50:171201:1000
Номер кадастрового квартала:	16:50:171201
Дата присвоения кадастрового номера:	21.12.2016
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "Город Казань", г. Казань, ул. Оренбургский тракт.
Площадь, м2:	735 +/- 9
Кадастровая стоимость, руб:	5790638.7
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные); места парковки легковых автомобилей
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»

14 ОКТ 2021

ПРИНЯТО

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН
Казанский отдел ГБУ «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»
с. Казань, ул. Петербургская, д. 10
Уполномоченный сотрудник:
Нагуманова А.Р.
Время: 11:14

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 8978775713574000155711381783446326550 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
07.10.2021г. № КУВИ-002/2021-132042905	
Кадастровый номер:	16:50:171201:1000
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1 Замкнутый 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 16:50:171201:1000-16/001/2017-1 02.08.2017 15:24:59
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: 02.08.2017 15:25:00
	номер государственной регистрации: 16:50:171201:1000-16/001/2017-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 01.04.2009 по 02.03.2024 с 01.04.2009 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации: Правила Доверительного управления Замкнутым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", 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
Казанский отдел ГБУ «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»
с. Казань, ул. Петербургская, д. 10
Уполномоченный сотрудник:
Нагуманова А.Р.
Время: 11:17

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	инициалы, фамилия
Сертификат: 8978775713574000155711381783446326550 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости															
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3												
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-130805770															
Кадастровый номер:		16:50-070115:1064													
Номер кадастрового квартала:	16:50-070115														
Дата присвоения кадастрового номера:	12.12.2013														
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 10338; Условный номер 16:50-06-00732-001-0001														
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Павлюхина, д. 101, пом. 1-12.2а, 3а, 3б, 3а, 4а, 14-16, 19, 22-28, 31, 32, 34-37														
Площадь, м2:	780,1														
Назначение:	Нежилое помещение														
Наименование:	Помещения														
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1														
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют														
Кадастровая стоимость, руб.:	31253317,92														
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50-070115:365 ООО «УК ЭнергоИнвестКапитал»														
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 14.08.2021 ПРИНЯТО														
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														
Выписка получена из Единого государственного реестра недвижимости	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														
Выполнено: 10.12.2021	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</td> <td style="text-align: center;">ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">М.П.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Сертификат: 937677571357-00000515711301783445265050</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Выдано: Росреестр</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022</td> <td></td> </tr> </table>			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	М.П.		Сертификат: 937677571357-00000515711301783445265050		Выдано: Росреестр		Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ															
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ														
М.П.															
Сертификат: 937677571357-00000515711301783445265050															
Выдано: Росреестр															
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022															

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости															
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3												
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-130805770															
Кадастровый номер:		16:50-070115:1064													
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 16-16-01/301/2009-428 16.10.2009 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:		16.10.2009 00:00:00												
	номер государственной регистрации:		16-16-01/301/2009-428												
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.04.2009 по 02.03.2009 с 01.04.2009 по 02.03.2009												
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524												
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009												
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют												
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют												
Выполнено: 10.12.2021	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</td> <td style="text-align: center;">ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">М.П.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Сертификат: 937677571357-00000515711301783445265050</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Выдано: Росреестр</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022</td> <td></td> </tr> </table>			ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	М.П.		Сертификат: 937677571357-00000515711301783445265050		Выдано: Росреестр		Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ															
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ														
М.П.															
Сертификат: 937677571357-00000515711301783445265050															
Выдано: Росреестр															
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022															

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 3
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130805770	
Кадастровый номер:	16:50:070115:1064
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	Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФИ ЭРТ
с. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 24

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:13
20.10

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЗП	
	Сертификат: 897677571357448851571138178344526050 Выданы: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 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-002/2021-131388839	
Кадастровый номер:	16:50:160509:6216
Номер кадастрового квартала:	16:50:160509
Дата присвоения кадастрового номера:	13.05.2015
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, Приволжский район, ул. Сафинуллина, д. 40.
Площадь, м2:	1354 +/- 13
Кадастровая стоимость, руб.:	10478673,7
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:160509:219
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	под здания магазинов
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 МФИ ЭРТ
с. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 24

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:33
20.10

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЗП	
	Сертификат: 897677571357448851571138178344526050 Выданы: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

14 ОКТ 2021

ПРИНЯТО

Отчет №ПДФ-001/11-2023
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-002/2021-131388839			
Кадастровый номер:		16:50:160509:6216	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16/001-16/097/008/2015-3513/1 18.09.2015 14:59:23
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:	не зарегистрировано	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	5.1 вид: Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	18.09.2015 14:59:24	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/380/2011-106	
	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:	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 01/11-БГ, выдан 07.10.2011	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

ВЫПИСКА ЗАДЛЖЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИКЛЮЖЕННЫЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ ВРТ
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник
ИДУМАЛОВА А.Р.
ВРЕМЯ 10:33
7.10



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 99767757113740831571130178344826650 Владелец: Росреестр 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-002/2021-131388839			
Кадастровый номер:		16:50:160509:6216	
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	Правовытязания 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 ЗАДЛЖЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИКЛЮЖЕННЫЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ ВРТ
г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник
ИДУМАЛОВА А.Р.
ВРЕМЯ 10:33
7.10

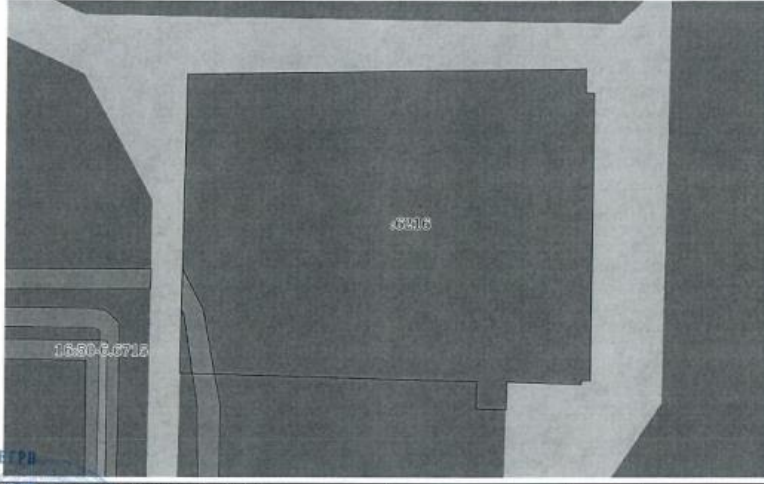


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДСИЬЮ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 99767757113740831571130178344826650 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-001/11-2023
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-002/2021-13138839			
Кадастровый номер:		16:50:160509:6216	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
полное наименование должности		документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Уполномоченный сотрудник НАГУМАНОВА А.Р. Время: 10:25 *7=10		Сведения о сертификате ЗП Сертификат: 90767757135740251571138178348528050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

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 05.10.2021, поступившего на рассмотрение 05.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-131384073			
Кадастровый номер:		16:50:160509:6215	
Номер кадастрового квартала:		16:50:160509	
Дата присвоения кадастрового номера:		13.05.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, ул. Сяфруллина, д. 40.	
Площадь, м2:		1876 +/- 15	
Кадастровая стоимость, руб:		14518457,8	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		16:50:000000:20889	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		под здания магазинов	
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 - У К ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

14 ОКТ 2021

ПРИНЯТО

полное наименование должности		документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Уполномоченный сотрудник НАГУМАНОВА А.Р. Время: 10:34 *7=10		Сведения о сертификате ЗП Сертификат: 90767757135740251571138178348528050 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Отчет №ПДФ-001/11-2023
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-002/2021-131384073		Кадастровый номер: 16:50:160509:6215	
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 16-16/001-16/097/008/2015-3512/1 18.09.2015 14:58:40
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	5.1 вид: Доверительное управление дата государственной регистрации: 18.09.2015 14:58:41 номер государственной регистрации: 16-16-01/380/2011-106 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: Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 01/11-БГ, выдан 07.10.2011 сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют	

СМ1422КА 2021/11/11 из АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ
с. КАЗАНЬ, УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник
Имя: НАГУМАНОВА А.Р.
Время: 10:34
7-10

полное наименование должности
МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЗП
Сертификат: 997672571357-00000515711301783445026050 Владелец: Росреестр 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-002/2021-131384073		Кадастровый номер: 16:50:160509:6215	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ
с. КАЗАНЬ, УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник
Имя: НАГУМАНОВА А.Р.
Время: 10:34
8-10

полное наименование должности
МП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЗП
Сертификат: 997672571357-00000515711301783445026050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Отчет №ПИФ-001/11-2023
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-002/2021-131384073			
Кадастровый номер:		16:50:160509:6215	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Условные обозначения		документ подписан	
полное наименование должности		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
		инициалы, фамилия	
		Сертификат: 99767757135740005157138176344520650	
		Владелец: Росреестр	
		Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ ФРТ
с. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28
Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:34
7.10.2021

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
наименование органа государственной власти

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130981670			
Кадастровый номер:		16:24:150201:3240	
Номер кадастрового квартала:	16:24:150201		
Дата присвоения кадастрового номера:	09.02.2015		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Республика Татарстан, р-н. Лаишевский, с. Усады, ул. Счастливая, д. 11, пом. №1010		
Площадь, м2:	285.4		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Офис №10-11		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб:	936134.83		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:24:150201:3137	ООО «УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол внеочередного общего собрания участников ООО «УК «ЭнергоИнвестКапитал» от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «ЭнергоИнвестКапитал», 7716580524		
полное наименование должности		документ подписан	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП	
		инициалы, фамилия	
		Сертификат: 99767757135740005157138176344520650	
		Владелец: Росреестр	
		Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ ФРТ
с. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28
Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
Время 10:17
7.10.2021

Отчет №ПДФ-001/11-2023
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
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130981670		Кадастровый номер: 16:24:150201:3240	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закртый паясов инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16-16/025-16/071/002/2015-2396/1 26.02.2015 09:58:51
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:		26.02.2015 09:44:13
	номер государственной регистрации:		16-16/025-16/071/002/2015-2396/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 31.03.2009 по 02.03.2024 с 31.03.2009 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС.ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФД БРТ
г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
ВРЕМЯ 10:17
7-01

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
Сертификат: 9976775713574400615711301763449226950		
Выдан: Росреестр		
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022		

Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130981670		Кадастровый номер: 16:24:150201:3240	
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	Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС.ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФД БРТ
г. КАЗАНЬ УЛ. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

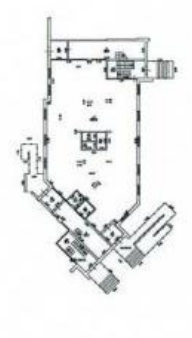
Уполномоченный сотрудник
Нагуманова А.Р.
ВРЕМЯ 10:17
7-01

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		инициалы, фамилия
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		
Сертификат: 9976775713574400615711301763449226950		
Выдан: Росреестр		
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022		

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 5 Лист 4

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

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130981670		Номер этажа (этажей): 1	
Кадастровый номер: 16:24:150201:3240			
			
Выписка подготовлена в ИС ФИС ЕГРН Масштаб 1 Приказский отдел ГБУ МФЦ ФРТ г. Казань ул. Петербургская, 49 Уполномоченный сотрудник Вагуманова А.Р. Время 10:17 7-10		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат: 897677571337-ММ4571130170344700069 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 08.09.2021, поступившего на рассмотрение 08.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение вид объекта недвижимости				Раздел 1 Лист 1
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4	
09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119193150				
Кадастровый номер:		16:50:110402:1650		
Номер кадастрового квартала:	16:50:110402			
Дата присвоения кадастрового номера:	15.02.2013			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1293; Условный номер 16:50:05-00338-001-0015			
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Голубятникова, д. 21а, пом. 1(1.1/1, 1/2, 1а, 1а/1, 1а/2, 1а/3, 1а/4, 1а/5, 3, 3/1, 5, 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 11, 12, 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 12/6, 15, 15а, 15а/1, 16-21, 25-27, 30-53, 55-58, 60, 61, 61/1)			
Площадь, м2:	1342,7			
Назначение:	Нежилое помещение			
Наименование:	Помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1	ООО «УК ЭКСПЕРТ»		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.:	60079447,18	17 сен 2021		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:110402:85	ПРИНЯТО		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.			

Документ подготовлен в ИС ФИС ЕГРН
 Южный отдел ГБУ МФЦ ФРТ
 г. Казань, Проспект Победы, д. 100
 Уполномоченный сотрудник
 Вагуманова А.Р.
 Дата 09.09.21
 Время 10:40

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		инициалы, фамилия
Сертификат: 897677571337-ММ4571130170344700069 Владелец: Росреестр Дата выданности: с 23.03.2021 по 23.06.2022		

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Помещение вид объекта недвижимости			Лист 2
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 4
09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119193150		Калдстроный номер: 16:50:110402:1650	
Получатель выписки:		Кириллова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол" от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", 7716580524	

Документ получен ФГИС ЕГРН
 Южный отдел ГБУ «МФЦ в РТ»
 г. Дзавань, Проспект Победы, д. 100

Уполномоченный сотрудник
 И. И. 09 2021 10 00 М.П.
 Дата Время



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ КИ
 М.П.
 Сертификат: 99767721337-2023-000147113017644530604
 Идентификатор: 23.03.2021 16:23:06.3022

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 2 Лист 3

Сведения о зарегистрированных правах		
Помещение вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
09.09.2021г. № КУВИ-002/2021-119193150		Калдстроный номер: 16:50:110402:1650
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.1	вид:	Доверительное управление
	дата государственной регистрации:	21.10.2009 00:00:00
	номер государственной регистрации:	16-16-01/380/2009-044
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.04.2009 по 02.03.2024 с 01.04.2009 по 02.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнергоИнвестКапитал", № 1405-94198416, выдан 31.03.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Документ получен ФГИС ЕГРН
 Южный отдел ГБУ «МФЦ в РТ»
 г. Дзавань, Проспект Победы, д. 100

Уполномоченный сотрудник
 И. И. 09 2021 10 00 М.П.
 Дата Время



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ КИ
 М.П.
 Сертификат: 99767721337-2023-000147113017644530604
 Идентификатор: 23.03.2021 16:23:06.3022

инициалы, фамилия

*Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № <u>28.06.2019</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> ; Всего разделов: ; Всего листов выписки:
Кадастровый номер: <u>16:50:150105-5823</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" 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, № 16:50:150105-5823-16/001/2019-1 от 28.06.2019
3. Документы-основание:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.03.2010 №03/03-2010
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	
4. Вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении пр.Победы и ул.Ломоносовская, кзд.№ 16:50:15 01 05- 0093, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадь: 2620 кв.м
дата государственной регистрации:	28.06.2019
номер государственной регистрации:	16:50:150105-5823-16/001/2019-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	по 02.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнерджиИнвестКапитал" от 31.03.2009 №1405-94198416. Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 03.03.2010 №2
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Фотхуллин И. И.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Раздел 3

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>28.06.2019</u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> ; Всего разделов: ; Всего листов выписки:
Кадастровый номер: <u>16:50:150105-5823</u>	
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Фотхуллин И. И.	

*Отчет №ПДФ-001/11-2023
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

Земельный участок

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
28.06.2019				
Кадастровый номер:		16:50:150105-5822		
Номер кадастрового квартала:	16:50:150105			
Дата присвоения кадастрового номера:	28.06.2019			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Республика Татарстан, МО "г. Казань", г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении пр. Победы и ул. Ломоносова			
Площадь:	2609 +/- 18 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	20596385,24			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:150105-147			
Категория земель:	Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:	под здание митинга			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	Границы земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:50:150105-93, 39322 6 01.03.2019 г.			
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиКапитал"			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Фаткуллин И. И. <small>(подпись, фамилия)</small>		



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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
28.06.2019				
Кадастровый номер:		16:50:150105-5822		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов в кадастровых инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов данных владельцев инвестиционных паев.			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 16:50:150105-5822-16/001/2019-1 от 28.06.2019			
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 31.03.2010 №03/03-2010			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
4. Вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, Советский район, установлено относительно ориентира на пересечении пр. Победы и ул. Ломоносова, кад. № 16:50:15 01 05: 0093, Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, площадь: 2620 кв. м			
дата государственной регистрации:	28.06.2019			
номер государственной регистрации:	16:50:150105-5822-16/001/2019-2			
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	по 02.03.2024			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания "ЭнерджиКапитал", ИНН: 7716580524			
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнерджиКапитал" от 31.03.2009 №1405-94198416; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 03.03.2010 №2			
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют			
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют			
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Фаткуллин И. И. <small>(подпись, фамилия)</small>		



*Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества*

Раздел 3

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

Земельный участок			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
28.06.2019			
Кадастровый номер:		16:50:150105:5822	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб:	Условные обозначения:		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Фаткуллин И. И.		

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА 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

На основании запроса от 10.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Задание	
Лист №	Раздела 1
14.09.2018	№ 16-0-1-216/4102/2018-552
Кадастровый номер:	16:50:150105:147
Номер кадастрового квартала:	16:50:150105
Дата присвоения кадастрового номера:	24.11.2009
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 10371, Кадастровый номер: 16:50:150105:93:31
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ломоносовская, д. 2а
Площадь, м²:	2984,9
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Магазин
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2002
Кадастровая стоимость, руб.:	124553608,71
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:150105:93
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Уменьшение общей площади на 123,4 кв.м произошло в результате внутренней перепланировки, перемера и пересчета площадей.
Получатель выписки:	Ахбаев Кайрат Нурияматович, охотник представителем по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭкспертИнвестКаштала"
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ	Киршина С. М.

М.П.

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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 10.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 10.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание <small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
14.09.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-552	
Кадастровый номер: 16:50:150105:147	
Номер кадастрового квартала: 16:50:150105	
Дата присвоения кадастрового номера: 24.11.2009	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер: 10371, Кадастровый номер: 16:50:150105:93:31	
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Ломоносовская, д. 2а
Площадь, м²:	2984.9
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	Магазин
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2002
Кадастровая стоимость, руб.:	124553608.71
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:150105:93
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Уменьшение общей площади на 325,1 кв.м. произошло в результате внутренней перепланировки, перемера и пересчета площадей.
Получатель выписки:	Ахбаев Кайрат Нурмагомич, от имени представляемого по доверенности: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал"
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ <small>(полное наименование должности)</small>	Киришина С. М. <small>(подпись, фамилия)</small>
М.П.	

Раздел 2

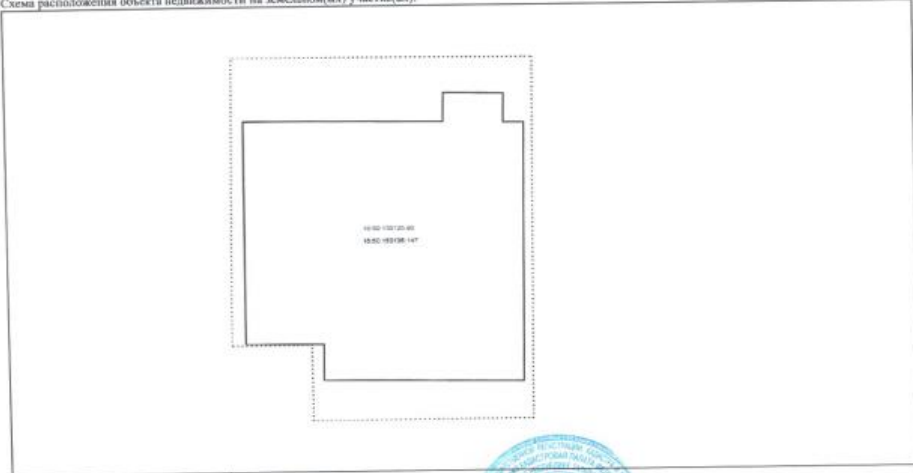
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание <small>(код объекта недвижимости)</small>													
Лист № _____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : _____												
Всего разделов: _____													
Всего листов выписки: _____													
14.09.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-552													
Кадастровый номер: 16:50:150105:147													
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал" 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, № 16-16-01/117/2010-499 от 22.04.2010												
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются												
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	<table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Ломоносовская, д.2А, усл.№ 16:50:07:91613:001, Здание магазина, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3108 кв. м, инв.№ 10371, лит. А</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>22.04.2010</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>16-16-01/117/2010-499</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>по 02.03.2024</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая Компания" "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнерджиИнвестКапитал" от 31.03.2009 №1405-94198416; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 03.03.2010 №2</td> </tr> </table>	вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Ломоносовская, д.2А, усл.№ 16:50:07:91613:001, Здание магазина, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3108 кв. м, инв.№ 10371, лит. А	дата государственной регистрации:	22.04.2010	номер государственной регистрации:	16-16-01/117/2010-499	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" "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнерджиИнвестКапитал" от 31.03.2009 №1405-94198416; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 03.03.2010 №2
вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Ломоносовская, д.2А, усл.№ 16:50:07:91613:001, Здание магазина, назначение: нежилое, 1 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 3108 кв. м, инв.№ 10371, лит. А												
дата государственной регистрации:	22.04.2010												
номер государственной регистрации:	16-16-01/117/2010-499												
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" "ЭнерджиИнвестКапитал", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426												
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "УК "ЭнерджиИнвестКапитал" от 31.03.2009 №1405-94198416; Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 03.03.2010 №2												
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют												
6. прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют												
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ <small>(полное наименование должности)</small>	Киришина С. М. <small>(подпись, фамилия)</small>												
М.П.													

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 4

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

Данные			
<small>(или объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u>	Всего листов раздела <u>4</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.09.2018 № 16-0-1-216/4102/2018-552			
Кадастровый номер:		16:50:150105:147	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ях):			
			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР II КАТЕГОРИИ	М.П.		Кирилова С. М.
<small>(подпись, наименование должности)</small>			<small>(инициалы, фамилия)</small>

ФГИС ЕГРН
полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.06.2021 г., поступившего на рассмотрение 24.06.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
<small>(или объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
24.06.2021 № 99/2021/401507076	
Кадастровый номер:	16:50:250227:918
Номер кадастрового квартала:	16:50:250227
Дата присвоения кадастрового номера:	02.03.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 867, Условный номер: 16:50:07:00434:001:0002
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мира, д. 37
Площадь:	1017.8
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Подвал № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	41413325.27

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Помещение				
<small>(один объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
24.06.2021 № 99/2021/401507076		Кадастровый номер: 16:50:250227:918		

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:250227:58
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
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
--	--------------------

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Помещение				
<small>(один объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
24.06.2021 № 99/2021/401507076		Кадастровый номер: 16:50:250227:918		

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении имеют статус «Актуальные незаисключенные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением «Торговля и общественного питания». Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 9 отсутствуют.
Получатель выписки:	Королев Виктор Андреевич

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение				
<small>(один объект недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
24.06.2021 № 99/2021/401507076		Кадастровый номер: 16:50:250227:918		
1.	Правообладатель (правообладатели):	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал"		
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 16-16-01/300/2009-558 от 18.11.2009		
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1. вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Мира, д.37, усл.№ 16:50:07:00434:001:0002, Нежилые помещения (магазин): 1-го этажа (№№1-42) и подвала (№№11-25, 30, 43, 44), общая площадь 1017, 80кв.м, инв.№ 867, лит. А, объект № 1, часть № 2		
	дата государственной регистрации:	18.11.2009		

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

номер государственной регистрации:	16-16-01/300/2009-558
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" Д.У. ЗПИФН "Казанский гастроном", 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; Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" от 09.07.2009 №1405-94198416-1
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правовитязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (ареста, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздел 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
14.02.2019			
Кадастровый номер:	16:50:060605:163		
Номер кадастрового квартала:	16:50:060605		
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 16:50:07:00386:001:0010, Инвентарный номер: 4400		
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д.28, пом. нежилое 1 этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11		
Площадь, м²:	297,6		
Наименование:	Нежилое помещение		
Назначение:	Нежилое помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 1, Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	11793947,52		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:060605:36		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям частного дома социального использования или частного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее зарегистрированные"		
Особые отметки:	Дата инвентаризации объекта 22.02.2007 г.		
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном"		
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Николаева Л. В.	
	М.П.	(инициалы, фамилия)	

000.УК «ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ»
ПРИЕМО
14 ФЕВ 2019

Отчет №ПДФ-001/11-2023
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	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
14.02.2019	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	16:50:060605:163
Номер кадастрового квартала:	16:50:060605
Дата присвоения кадастрового номера:	22.11.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 16.50.07.00386.001.0010, Инвентарный номер: 4400
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы, д.28, пом. нежилое I этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11
Площадь, м²:	297,6
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № 1, Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	11793947,52
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:060605:36
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, ранее учтенные"
Особые отметки:	Дата инвентаризации объекта 22.02.2007 г.
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном"
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Ниязова Л. В.
<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

Раздел 2

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

Помещение	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
14.02.2019	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	16:50:060605:163
1. Правообладатель (правообладатели):	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал" 1.1. Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном", ИНН: 7716580524, ОГРН: 5077746957426
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 16:50:060605:163-16/001/2019-20 от 13.02.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи от 27.12.2018 №26-12/2018/2
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул. Патриса Лумумбы, д.28, кад.№ 16:50:060605:163, Нежилые помещения I этажа с №1 по №9; подвала с №1 по №11, общая площадь 297,60кв.м, инв.№ 4400, лит. А, объект № 1, часть № 10
дата государственной регистрации:	13.02.2019
номер государственной регистрации:	16:50:060605:163-16/001/2019-19
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.05.2031
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
основание государственной регистрации:	Правила Доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением ООО "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал" от 31.03.2009
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Ниязова Л. В.
<small>(подпись, наименование должности)</small>	<small>(подпись, фамилия)</small>

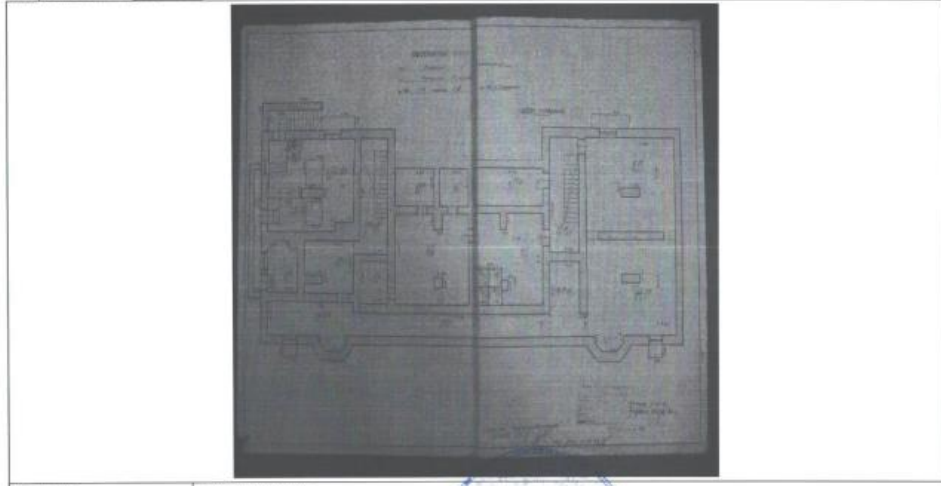
Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Раздел 5

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

Помещение				
<small>Этаж объекта недвижимости</small>				
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
14.02.2019				
Кадастровый номер:		16:50:060605:163		

Номер этажа (этажей): Подвал № 1



Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(подпись, печать, дата, место)



Иновлева Л. В.

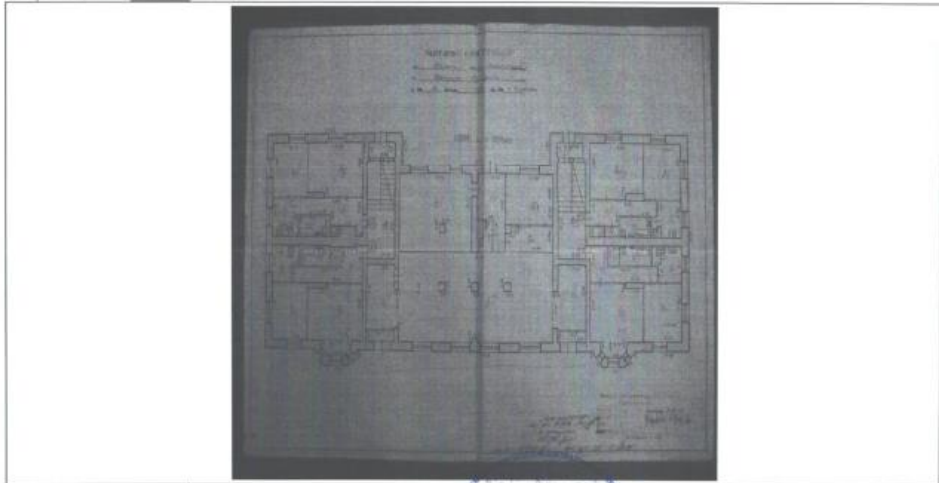
(подпись, дата, место)

Раздел 5

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

Помещение				
<small>Этаж объекта недвижимости</small>				
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> :	Всего разделов:	Всего листов выписки:
14.02.2019				
Кадастровый номер:		16:50:060605:163		

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(подпись, печать, дата, место)



Иновлева Л. В.

(подпись, дата, место)

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
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 04.10.2021, поступившего на рассмотрение 04.10.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 3	
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-130804933	
Кадастровый номер:	16:50:250221:2818
Номер кадастрового квартала:	16:50:250221
Дата присвоения кадастрового номера:	15.02.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 1111; Условный номер 16:50:07:00707:001:0007
Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Солидарности, д. 4, пом. 1(1-20)
Площадь, м ² :	345.5
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещения
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	13230874.13
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:250221:111
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (план этажа), отсутствуют.
Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН	Кирдилова 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
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ АРТ г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 23	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Уполномоченный сотрудник Нагуманова А.Р.	СМ. ДИШКИ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП
Время 10:12 7.10	инициалы, фамилия
	Сертификат: 9976775713577400515711301703445320950 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 3	
06.10.2021г. № КУВН-002/2021-130804933	
Кадастровый номер: 16:50:250221:2818	
1	Правообладатель (правообладатели): 1.1 Зарытый 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 16-16-01/402/2012-210 22.10.2012 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: 22.10.2012 00:00:00
	номер государственной регистрации: 16-16-01/402/2012-210
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 22.10.2012 по 02.03.2024 с 22.10.2012 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 Зарытым паевым фондом недвижимости "Казанский гастроном" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал", выдан 08.02.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют
Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ АРТ г. Казань ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 23	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭЦП
Уполномоченный сотрудник Нагуманова А.Р.	инициалы, фамилия
Время 10:12 7.10	Сертификат: 9976775713577400515711301703445320950 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
Лист № 2 раздела 2		Всего листов выписки: 3	
06.10.2021г. № КУВИ-002/2021-130804933			
Кадастровый номер:		16:50:250221:2818	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ВЫПИСКА ПОЛУЧЕНА ИЗ АИС ФИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ
г. КАЗАНЬ, ул. ПЕТЕРБУРГСКАЯ, 28

Уполномоченный сотрудник, полное наименование должности

ПАТУМАНОВА А.Р.
Время: 10:12
7-10

2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЗП

Сертификат: 59767257125740058357118178344526650
Владелец: Рокрест
Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

Инициалы, фамилия

16-AM

030866

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: "22" октября 2012 года
Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 08.10.2012 №14/12-ГС
Субъект (субъекты) права: Владальцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Казанский гастроном" по управлению общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнерджиИнвестКапитал", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Вид права: Общая долевая собственность
Объект права: Нежилое помещение №№ 37, 38, 39, 41, общая площадь 76,60 кв.м, этаж 1, инв.№ 10209, лит. 1, объект № 1, часть № 4, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Спартакосовская, д.141
Кадастровый (или условный) номер: 16:50:06:00820:001:0004
Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" октября 2012 года сделана запись регистрации № 16-16-01/402/2012-206

Регистратор
Кулагина Л.В. (подпись)

Серия 16-AM 030866

9980E0 MW-16

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование органа регистрации права

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.09.2021, поступившего на рассмотрение 13.09.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок				Раздел 1 Лист 1
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4	
13.09.2021г. № КУВИ-002/2021-121636155				
Кадастровый номер:	16:50:280563:832			
Номер кадастрового квартала:	16:50:280563			
Дата присвоения кадастрового номера:	20.02.2018			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 16-16/016-16/149/002/2018-767			
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО "г Казань", г Казань, Кировский район, жилой массив Старое Араччино, ул. Старо-Арачинская 2-я, 37 а.			
Площадь, м2:	1260 +/- 12			
Кадастровая стоимость, руб:	10748808			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:280563:836			
Категория земель:	Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:	торговые объекты: магазины розничной торговли (универсальные, специализированные) общей площадью не более 1000 кв. м, магазины товаров повседневного спроса (шаговой доступности)			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Кирилова Ирина Ивановна, действующий(ая) на основании документа "Протокол 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 ГБУ МФЦ ФРТ
 г. Казань ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник по наименованию должности

Нагуманова А. Р.
 Время 0:23
 "14" 09



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЕ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 8976775713574044 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.09.2021г. № КУВИ-002/2021-121636155			
Кадастровый номер:	16:50:280563:832		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Казанский гастроном"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:50:280563:832-16/001/2019-8 15.03.2019 12:26:44
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:		15.03.2019 12:26:22
	номер государственной регистрации:		16:50:280563:832-16/001/2019-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия по 31.05.2031 по 31.05.2031
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания" "ЭнергоИнвестКапитал", ИНН: 7716580524
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрýтым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Казанский Гастроном", выдан 08.02.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФЦ ФРТ
 г. Казань ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник по наименованию должности

Нагуманова А. Р.
 Время 0:23
 "14" 09



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЕ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 8976775713574044 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
13.09.2021г. № КУВИ-002/2021-121636155		
Кадастровый номер:	16:50:280563:832	
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	Правовременности и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФД ЧР
г. Казань ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник наименование должности

Нагуманова А.Р.
Время 9:24
"14" 09



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 807677571357 Выдан: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

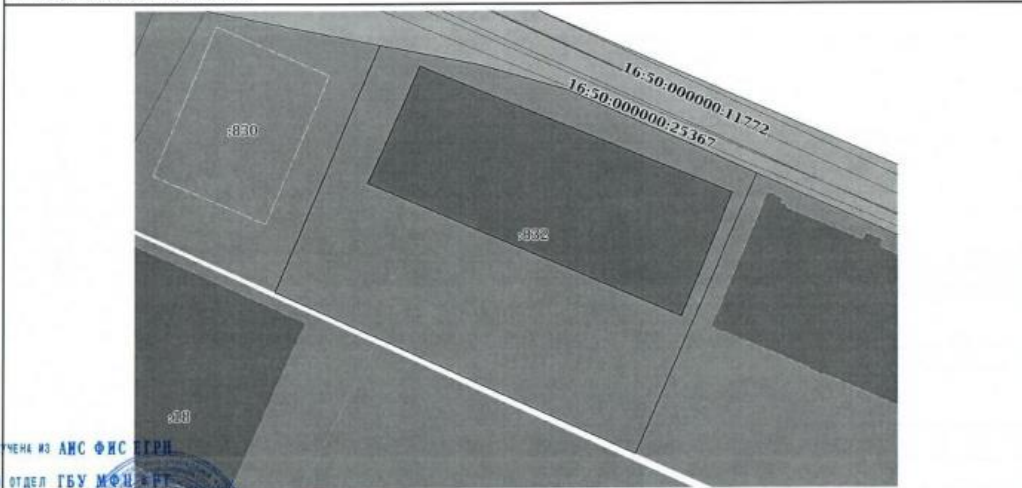
инициалы, фамилия

Раздел 3 Лист 4

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
13.09.2021г. № КУВИ-002/2021-121636155			
Кадастровый номер:	16:50:280563:832		

План (чертеж, схема) земельного участка



Выписка получена из АИС ФИС ЕГРН

Приволжский отдел ГБУ МФД ЧР
г. Казань ул. Петербургская, 28

Уполномоченный сотрудник наименование должности

Нагуманова А.Р.
Время 9:24
"14" 09



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
Сертификат: 807677571357 Выдан: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022

инициалы, фамилия

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
РУКОВОДИТЕЛЯ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАН ШӨӘРӘ
МУНИЦИПАЛЬ БӨРӨМЛЕГЕ
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ
ЖИТОКЧЕСЕН
БЕРЕНЧЕ УРЫНБАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

БОЕРЫК

03.11.2021

г.Казань

№ 5681p

В целях в Едином государственном реестре недвижимости присвоения адреса помещению по ул.Адоратского, зд.31А

О присвоении адреса
помещению

по ул.Адоратского, зд.31А

1. Присвоить помещению, указанному в подпункте 1.1. настоящего распоряжения, по основаниям согласно подпункту 1.4. настоящего распоряжения, следующий адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Адоратского, зд.31А, помещение 1005:

1.1. характеристики помещения:

кадастровый номер: 16:50:110801:9169;

наименование объекта недвижимости: нежилое помещение;

назначение объекта недвижимости: нежилое помещение;

1.2. характеристики иного объекта недвижимости, в пределах

которого расположен объект адресации:

кадастровый номер: 16:50:110801:263;

наименование объекта недвижимости: здание (универсам № 265);

местоположение: Ново-Савиновский район;

1.3. заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал";

1.4. основание: Федеральный закон от 28.12.2013 №443-ФЗ «О федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон

2
"Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 30.09.2021г. №КУВИ-002/2021-129475401.

2. Довести до сведения заявителя информацию о том, что присвоение адреса объекту адресации не подтверждает, что адресуемый объект недвижимости построен с соблюдением строительных, санитарных, градостроительных и иных норм;

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани А.Н.Лобова.



А.Р.Нигматзянов

000-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

10 НОЯ 2021

ПРИНЯТО

Документ создан в электронной форме. № докум-4420034-1 от 25.10.2021. Исполнитель: Степанов А.М.
Страница 1 из 2. Страница создана: 25.10.2021 16:48



Документ создан в электронной форме. № докум-4420034-1 от 25.10.2021. Исполнитель: Степанов А.М.
Страница 2 из 2. Страница создана: 25.10.2021 16:48



ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
РУКОВОДИТЕЛЯ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАН ШӨӘРӘ
МУНИЦИПАЛЬ БӨРӨМЛЕГЕ
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ
ЖИТОКЧЕСЕН
БЕРЕНЧЕ УРЫНБАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

БОЕРЫК

03.11.2021

г.Казань

№ 5689p

В целях в Едином государственном реестре недвижимости присвоения адресов объектам недвижимости по ул.Адоратского

О присвоении адресов
объектам недвижимости
по ул.Адоратского

1. Присвоить объектам недвижимости, указанным в подпунктах 1.1 и 1.2 настоящего распоряжения, по основаниям согласно подпункту 1.4 настоящего распоряжения следующие адреса:

1.1. объекту капитального строительства: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Адоратского, зд.31А:

1.1.1. характеристики объекта капитального строительства:

кадастровый номер: 16:50:110801:263;

местоположение: Ново-Савиновский район;

наименование объекта недвижимости: здание (универсам № 265);

назначение объекта недвижимости: нежилое здание;

1.2. помещению: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Адоратского, зд.31А, помещение 1006;

характеристики помещения:

кадастровый номер: 16:50:110801:9183;

наименование объекта недвижимости: нежилое помещение;

назначение объекта недвижимости: нежилое помещение;

2
1.3. заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал";

1.4. основание: Федеральный закон от 28.12.2013 №443-ФЗ «О федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 06.10.2021 №99/2021/421812460.

2. Довести до сведения заявителя:

2.1. информацию о том, что присвоение адреса объекту адресации не подтверждает, что адресуемый объект недвижимости построен с соблюдением строительных, санитарных, градостроительных и иных норм;

2.2. информацию о необходимости при последующем использовании земельного участка соблюдать ограничения, связанные с нахождением объекта адресации в зоне с особыми условиями использования территории (в случае их наличия).

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани А.Н.Лобова.



А.Р.Нигматзянов

000-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

10 НОЯ 2021

ПРИНЯТО

Документ создан в электронной форме. № докум-4420039-2 от 25.10.2021. Исполнитель: Степанов А.М.
Страница 1 из 2. Страница создана: 30.10.2021 09:21



Документ создан в электронной форме. № докум-4420039-2 от 25.10.2021. Исполнитель: Степанов А.М.
Страница 2 из 2. Страница создана: 30.10.2021 09:21



Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
РУКОВОДИТЕЛЯ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАНЬ ШОБЪРЕ
МУНИЦИПАЛЬ БЕРӘМЛӘГЕ
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ
ЖИТӘКЧЕСЕНЕН
БЕРЕҖЧЕ УРЫНБАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

03.11.2021

г.Казань

БОЕРЫК

№ 5888/р

Исполнение в электронной форме № 0422725-2 от 26.10.2021. Исполнитель: Закирова А.А.
0422725-2 03 11 21

О присвоении адреса
помещению
по ул.Павлюхина, д.101

1. Присвоить помещению, указанному в подпункте 1.1. настоящего распоряжения, по основаниям согласно подпункту 1.4. настоящего распоряжения, следующий адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Павлюхина, д.101, помещение 1000:

1.1. характеристики помещения:

кадастровый номер: 16:50:070115:1064;

наименование объекта недвижимости: помещения;

назначение объекта недвижимости: нежилое помещение;

1.2. характеристики иного объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект адресации:

кадастровый номер: 16:50:070115:365;

наименование объекта недвижимости: многоквартирный жилой дом;

местоположение: Приволжский район;

1.3. заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал";

1.4. основание: Федеральный закон от 28.12.2013 №443-ФЗ «О федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон

Документ создан в электронной форме. № 0422725-2 от 26.10.2021. Исполнитель: Закирова А.А.
Страница 1 из 2. Страница создана: 03.11.2021 12:24



2
"Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации)", постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.10.2021 № КУВИ-002/2021-132761647, выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 23.10.2021 № 99/2021/426265017.

2. Довести до сведения заявителя информацию о том, что присвоение адреса объекту адресации не подтверждает, что адресуемый объект недвижимости построен с соблюдением строительных, санитарных, градостроительных и иных норм;

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани А.Н.Лобова.



А.Р.Нигматзянов

ООО-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

10 НОЯ 2021

ПРИНЯТО

Документ создан в электронной форме. № 0422725-2 от 26.10.2021. Исполнитель: Закирова А.А.



ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
РУКОВОДИТЕЛЯ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАНЬ ШОБЪРЕ
МУНИЦИПАЛЬ БЕРӘМЛӘГЕ
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ
ЖИТӘКЧЕСЕНЕН
БЕРЕҖЧЕ УРЫНБАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

13.10.2021

г.Казань

БОЕРЫК

№ 5888/р

Исполнение в электронной форме № 0422725-2 от 26.10.2021. Исполнитель: Закирова А.А.
0422725-2 13 10 21

О присвоении адреса
объекту недвижимости
по ул.Ломжинская

1. Присвоить объекту недвижимости, указанному в подпункте 1.1. настоящего распоряжения, по основаниям согласно подпункту 1.3. настоящего распоряжения следующий адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Ломжинская, зд.2А:

1.1. характеристики объекта недвижимости:

кадастровый номер: 16:50:150105:147;

местоположение: Советский район;

наименование объекта недвижимости: магазин;

назначение объекта недвижимости: нежилое;

1.2. заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал";

1.3. основания: Федеральный закон от 28.12.2013 №443-ФЗ «О федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации)", постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», выписка из Единого государственного реестра

ит создан в электронной форме. № 0422725-2 от 26.10.2021. Исполнитель: Гасилова М.А.
Стр 1 из 2. Страница создана: 11.10.2021 10:53



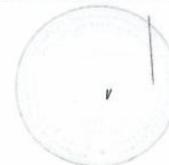
2
недвижимости об объекте недвижимости от 29.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128913773.

2. Довести до сведения заявителя:

2.1. информацию о том, что присвоение адреса объекту адресации не подтверждает, что адресуемый объект недвижимости построен с соблюдением строительных, санитарных, градостроительных и иных норм;

2.2. информацию о необходимости при последующем использовании земельного участка соблюдать ограничения, связанные с нахождением объекта адресации в зоне с особыми условиями использования территории (в случае их наличия).

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани А.Н.Лобова.



А.Р.Нигматзянов

ООО-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

10 ОКТ 2021

ПРИНЯТО

Документ создан в электронной форме. № 0422725-2 от 26.10.2021. Исполнитель: Закирова А.А.

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
РУКОВОДИТЕЛЯ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАНЬ ПОДРОБЕ
МУНИЦИПАЛЬ БЕРӨМЛӘТТӨ
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ
ЖИТӨКЧЕСЕННӨ
БЕРЕНЧЕ УРЫННАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

13.10.2021

БОЕРЫК

г.Казань

№ 5253/р
01.10.2021 13 10 21

О присвоении адресов
объектам недвижимости
по ул.Карбышева

1. Присвоить объектам недвижимости, указанным в подпунктах 1.1 и 1.2 настоящего распоряжения, по основаниям согласно подпункту 1.4 настоящего распоряжения следующие адреса:

1.1. объекту капитального строительства: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Карбышева, д.15:

1.1.1. характеристики объекта капитального строительства:

кадастровый номер: 16:50:060509:121;

местоположение: Советский район;

наименование объекта недвижимости: многоквартирный жилой дом;

назначение объекта недвижимости: многоквартирный дом;

1.2. помещению: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Карбышева, д.15, помещение ИИ;

характеристики помещения:

кадастровый номер: 16:50:060509:593;

наименование объекта недвижимости: помещение;

назначение объекта недвижимости: нежилое помещение;

1.3. заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал";

1.4. основание: Федеральный закон от 28.12.2013 №443-ФЗ «О федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"», постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.09.2021 №КУВИ-002/2021-128511050.

2. Довести до сведения заявителя:

2.1. информацию о том, что присвоение адреса объекту адресации не подтверждает, что адресуемый объект недвижимости построен с соблюдением строительных, санитарных, градостроительных и иных норм;

2.2. информацию о необходимости при последующем использовании земельного участка соблюдать ограничения, связанные с нахождением объекта адресации в зоне с особыми условиями использования территории (в случае их наличия).

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани А.Н.Лобова.

ООО - У К Э Н Е Р Г О И Н В Е С Т К А П И Т А Л

1 в О К Т 2021

П Р И Н Я Т О

А.Р.Нигматзянов

Документ создан в электронной форме. № документа: 4397252-1 от 07.10.2021. Исполнитель: Савкина А.М.
Страница 1 из 2. Страница создана: 07.10.2021 16:36.



Документ создан в электронной форме. № документа: 4397252-1 от 07.10.2021. Исполнитель: Савкина А.М.
Страница 2 из 2. Страница создана: 07.10.2021 16:36.



ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
РУКОВОДИТЕЛЯ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАНЬ ПОДРОБЕ
МУНИЦИПАЛЬ БЕРӨМЛӘТТӨ
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ
ЖИТӨКЧЕСЕННӨ
БЕРЕНЧЕ УРЫННАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

12.10.2021

г.Казань

№ 5248/р
01.10.2021 12 10 21

О присвоении адреса
объекту недвижимости
по ул.Оренбургский Тракт

1. Присвоить объекту недвижимости, указанному в подпункте 1.1 настоящего распоряжения, по основаниям согласно подпункту 1.3 настоящего распоряжения следующий адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Оренбургский Тракт, д. 140/Д:

1.1. характеристики объекта недвижимости:

кадастровый номер: 16:50:171201:490;

местоположение: Приволжский район;

наименование объекта недвижимости: здание;

назначение объекта недвижимости: нежилое;

1.2. заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал";

1.3. основания: Федеральный закон от 28.12.2013 №443-ФЗ «О федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"», постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», выписка из Единого государственного реестра

недвижимости об объекте недвижимости от 29.09.2021г. № КУВИ-002/2021-128908241.

2. Довести до сведения заявителя:

2.1. информацию о том, что присвоение адреса объекту адресации не подтверждает, что адресуемый объект недвижимости построен с соблюдением строительных, санитарных, градостроительных и иных норм;

2.2. информацию о необходимости при последующем использовании земельного участка соблюдать ограничения, связанные с нахождением объекта адресации в зоне с особыми условиями использования территории (в случае их наличия).

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани А.Н.Лобова.

ООО - У К Э Н Е Р Г О И Н В Е С Т К А П И Т А Л

1 в О К Т 2021

П Р И Н Я Т О

А.Р.Нигматзянов

Документ создан в электронной форме. № документа: 439810-3 от 08.10.2021. Исполнитель: Лоскина О.А.
Страница 1 из 2. Страница создана: 08.10.2021 16:06.



Документ создан в электронной форме. № документа: 439810-3 от 08.10.2021. Исполнитель: Лоскина О.А.
Страница 2 из 2. Страница создана: 08.10.2021 16:06.



Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
РУКОВОДИТЕЛЯ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАН ШӘФӘРӘ
МУНИЦИПАЛЬ БӨРӨМЛӘГЕ
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ
ЖИТӘКЧЕСЕН
БЕРЕҖЧЕ УРЫНБАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

БОЕРЫК

14.10.2021

г.Казань

№ 53100

О присвоении адресов

объектам недвижимости

по ул.Голубятникова

1. Присвоить объектам недвижимости, указанным в подпунктах 1.1 и 1.2 настоящего распоряжения, по основаниям согласно подпункту 1.4 настоящего распоряжения следующие адреса:

1.1. объекту капитального строительства: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Голубятникова д.21А:

1.1.1. характеристики объекта капитального строительства:

кадастровый номер: 16:50:110402:85;

местоположение: Ново-Савиновский район;

наименование объекта недвижимости: многоквартирный жилой дом;

назначение объекта недвижимости: многоквартирный дом;

1.2. помещению: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Голубятникова, д.21А, помещение 1000;

характеристики помещения:

кадастровый номер: 16:50:110402:1650;

наименование объекта недвижимости: нежилое помещение;

назначение объекта недвижимости: нежилое помещение;

1.3. заявитель: Общество с ограниченной ответственностью

Документ создан в электронной форме. № сопн-4400037-1 от 09.10.2021. Исполнитель: Степаня А.М.

ЭЛЕКТРОННЫЙ

"Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал";

1.4. основания: Федеральный закон от 28.12.2013 №443-ФЗ «О федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"», постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 28.09.2021 №КУВИ-002/2021-128693030.

2. Довести до сведения заявителя:

2.1. информацию о том, что присвоение адреса объекту адресации не подтверждает, что адресуемый объект недвижимости построен с соблюдением строительных, санитарных, градостроительных и иных норм;

2.2. информацию о необходимости при последующем использовании земельного участка соблюдать ограничения, связанные с нахождением объекта адресации в зоне с особыми условиями использования территории (в случае их наличия).

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани А.Н.Лобова.



А.Р.Нигматзянов

000-УК ЭНЕРГОИНВЕСТКАПИТАЛ

15 НОЯ 2021

ПРИНЯТО

Документ создан в электронной форме. № сопн-4400037-1 от 09.10.2021. Исполнитель: Степаня А.М.

ЭЛЕКТРОННЫЙ

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
РУКОВОДИТЕЛЯ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДА КАЗАНИ



КАЗАН ШӘФӘРӘ
МУНИЦИПАЛЬ БӨРӨМЛӘГЕ
БАШКАРМА КОМИТЕТЫ
ЖИТӘКЧЕСЕН
БЕРЕҖЧЕ УРЫНБАСАРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

БОЕРЫК

29.11.2021

г.Казань

№ 61237

О присвоении адресов

объектам недвижимости

по ул.Мира

1. Присвоить объектам недвижимости, указанным в подпунктах 1.1 и 1.2 настоящего распоряжения, по основаниям согласно подпункту 1.4 следующие адреса:

1.1. объекту капитального строительства: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Мира, д.37:

1.1.1. характеристики объекта капитального строительства:

кадастровый номер: 16:50:250227:58;

местоположение: Советский район;

наименование объекта недвижимости: многоквартирный жилой дом;

назначение объекта недвижимости: многоквартирный дом.

1.2. нежилому помещению: Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, г.Казань, ул.Мира, д.37, помещение 1000;

1.2.1. характеристики помещения:

кадастровый номер: 16:50:250227:918;

наименование объекта недвижимости: Нежилые помещения (магазин): 1-го этажа (№№1-42) и подвала (№№11-25,30,43,44)

Документ создан в электронной форме. № сопн-4454497-1 от 19.11.2021. Исполнитель: Лескина О.А.

ЭЛЕКТРОННЫЙ

назначение объекта недвижимости: нежилое.

1.3. заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ЭнергоИнвестКапитал";

1.4. основания: Федеральный закон от 28.12.2013 №443-ФЗ «О федеральной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации"», постановление Правительства Российской Федерации от 19.11.2014 №1221 «Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов», выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости 19.11.2021 № 99/2021/432360438, от 11.11.2021г. № КУВИ-002/2021-149191085.

2. Довести до сведения заявителя:

2.1. информацию о том, что присвоение адреса объекту адресации не подтверждает, что адресуемый объект недвижимости построен с соблюдением строительных, санитарных, градостроительных и иных норм;

2.2. информацию о необходимости при последующем использовании земельного участка соблюдать ограничения, связанные с нахождением объекта адресации в зоне с особыми условиями использования территории (в случае их наличия).

3. Контроль за исполнением настоящего распоряжения возложить на начальника Управления архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани А.Н.Лобова.



А.Р.Нигматзянов

Документ создан в электронной форме. № сопн-4454497-1 от 19.11.2021. Исполнитель: Лескина О.А.

ЭЛЕКТРОННЫЙ

Регистрация прав собственности
Фонд _____
(регистрационный № _____)

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документ, подтверждающий право собственности на объект недвижимости	Лицензия и/или свидетельство государственного органа при оказании государственных услуг	Подпись лица (инициалы, фамилия)
	ЗАО ТА "Эксперт"			

Межрайонный филиал № 1 Высокогорский район
Село (др. поселение) у.с. Семафор
Улица Матвеевский тракт, 22 кв. 110 кв.м. - Н.Челны

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание АВАЗИНО "ЗВЕЗДА" №1925
(областное нежилое строение)

ИЗУЩЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА — БВ, Ж

Идентификационный номер земельного участка	Наличие права собственности
1194.9	присутствует

Благоустройство здания — БВ, Ж

Категория	от ТЭЦ	от жилищной котельной	от объектов котельной	от АПС	от других объектов	Газоснабжение		Теплоснабжение		Другие виды благоустройства
						от централизованной котельной	от индивидуальной котельной	от централизованной котельной	от индивидуальной котельной	
Котельная										
Газоснабжение										
Теплоснабжение										
Другие виды благоустройства										

Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие «Бюро технической инвентаризации» Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан



Межрайонный филиал № 1 Высокогорский район

Паспорт составлен по состоянию на « 12 » 11 2023 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

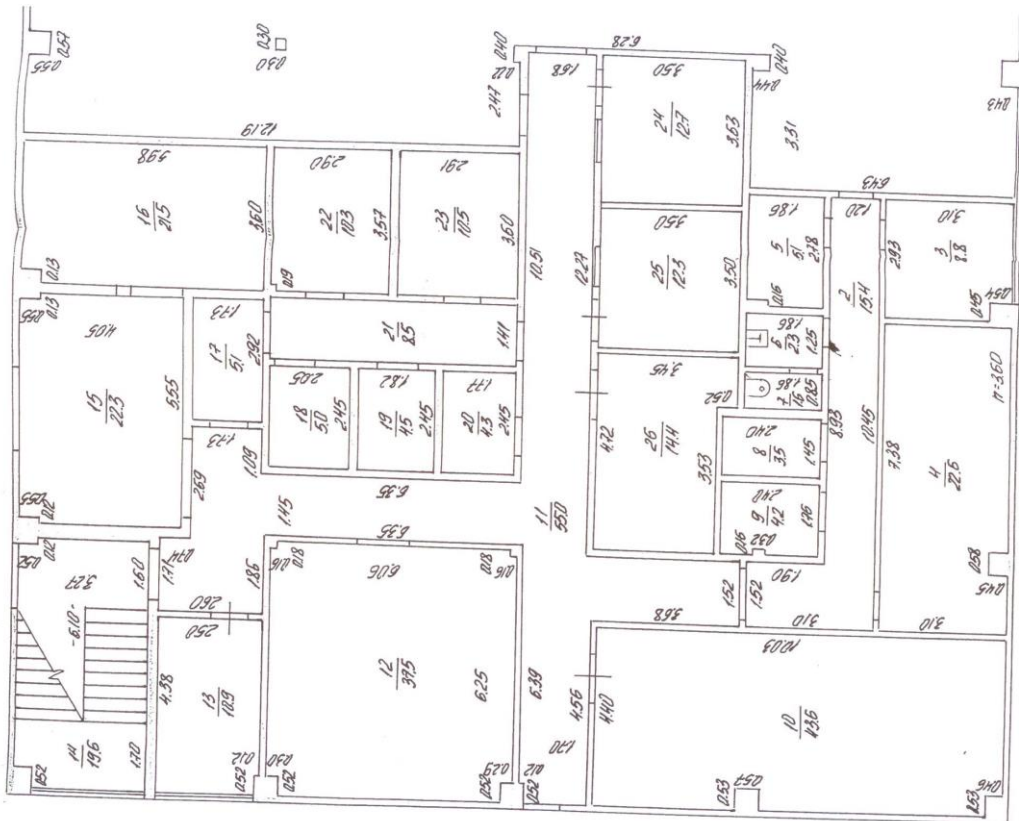
Общая стоимость

Назначение Магазин
Использование для розничной
Количество мест (мощность)

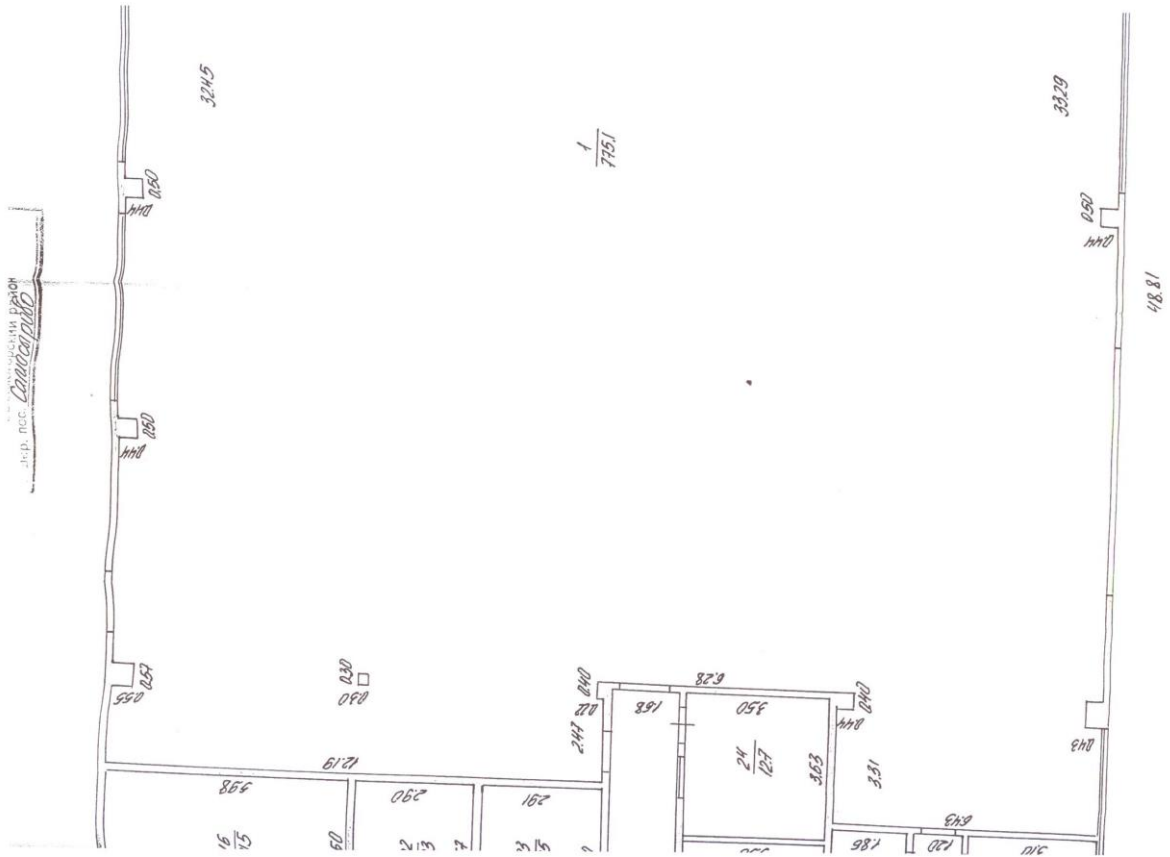
а)
б)
в)
г)

Начисление площади в объеме здания и его частей (подвалов, пристрой и т. п.)

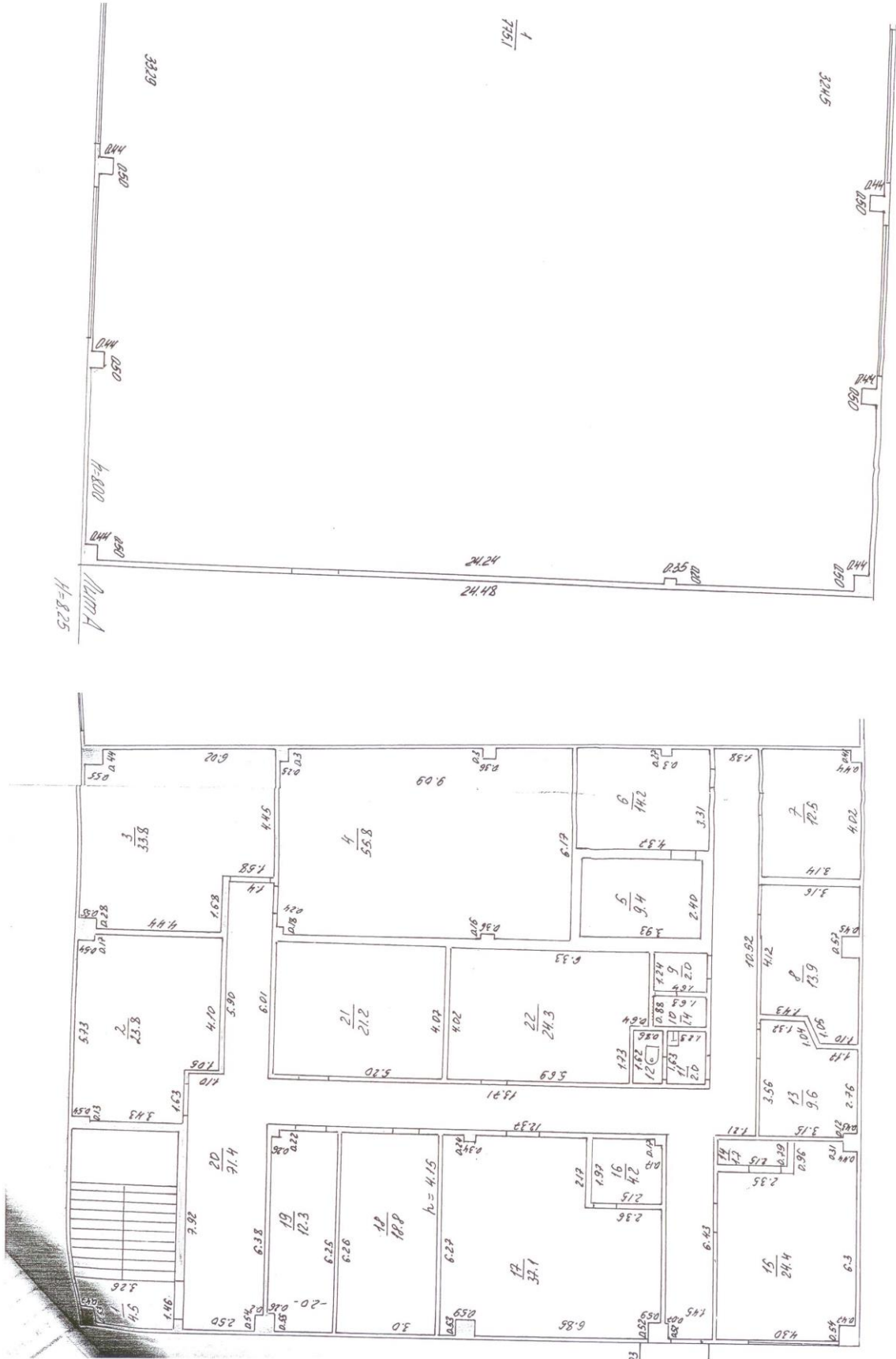
1	2	3	4	5	6	7
Датум по плану	Начисление площади в его частях	Формулы для расчета площади до рыночного объема	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Сбита (руб)	
А	Магазин	4Р.П. х 4.4Р.	174.9	2.25	873	

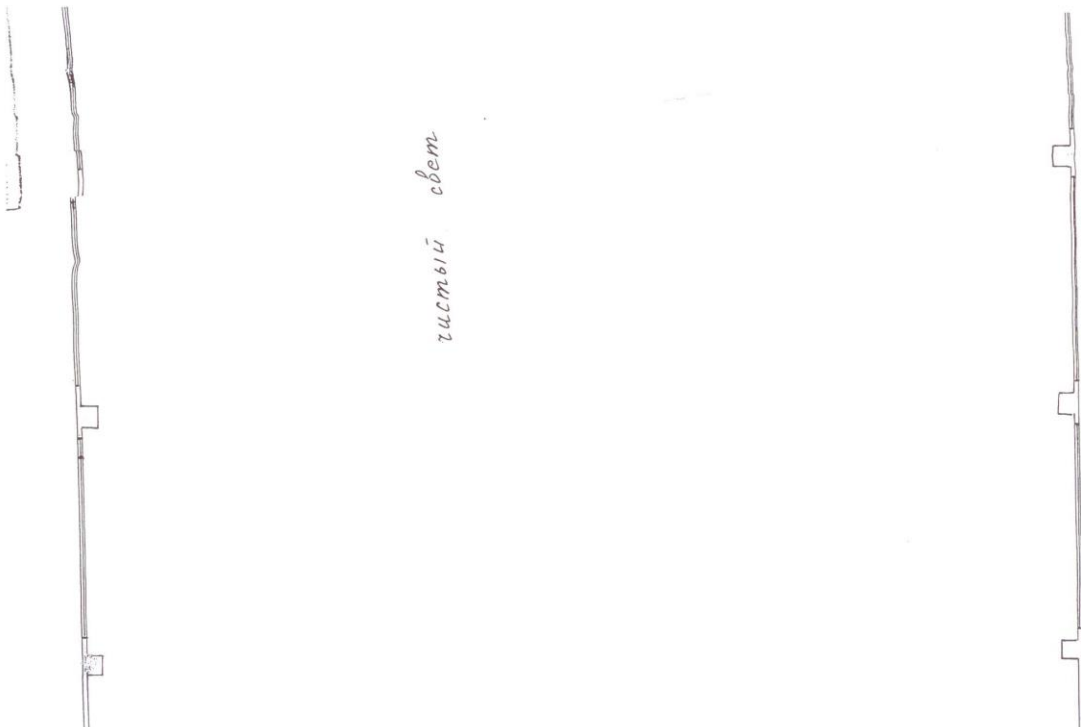
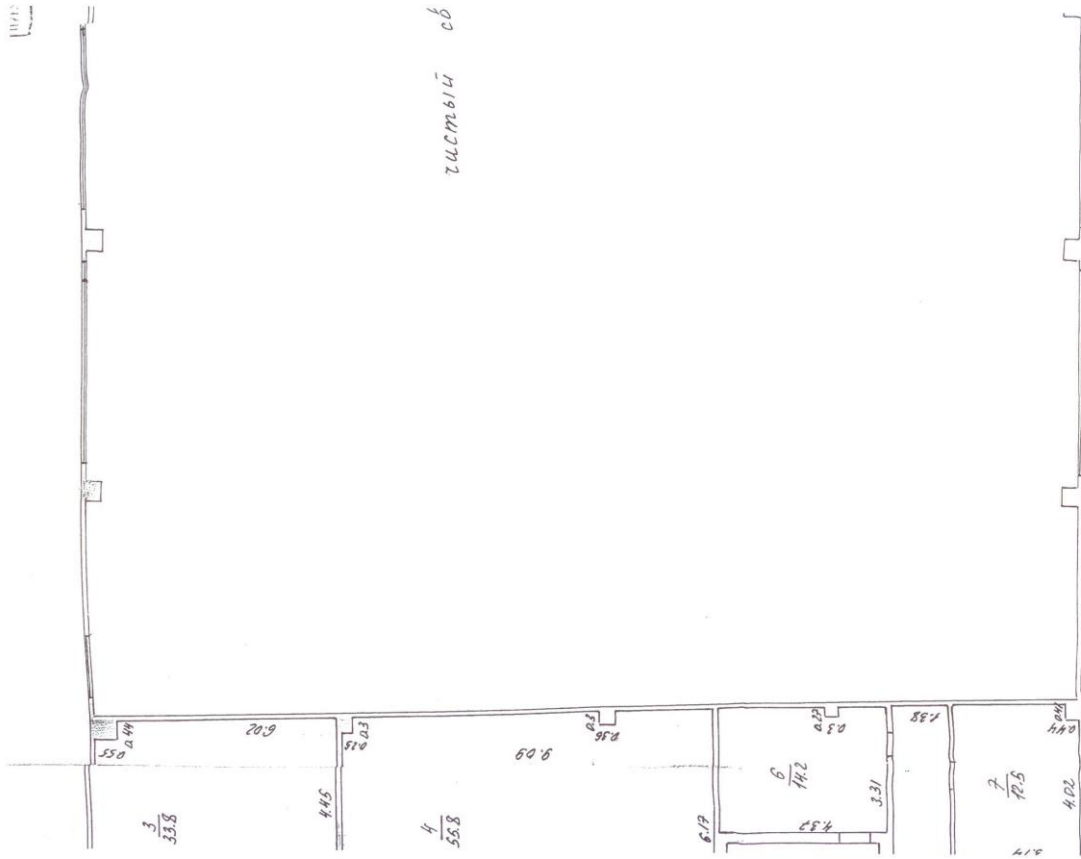


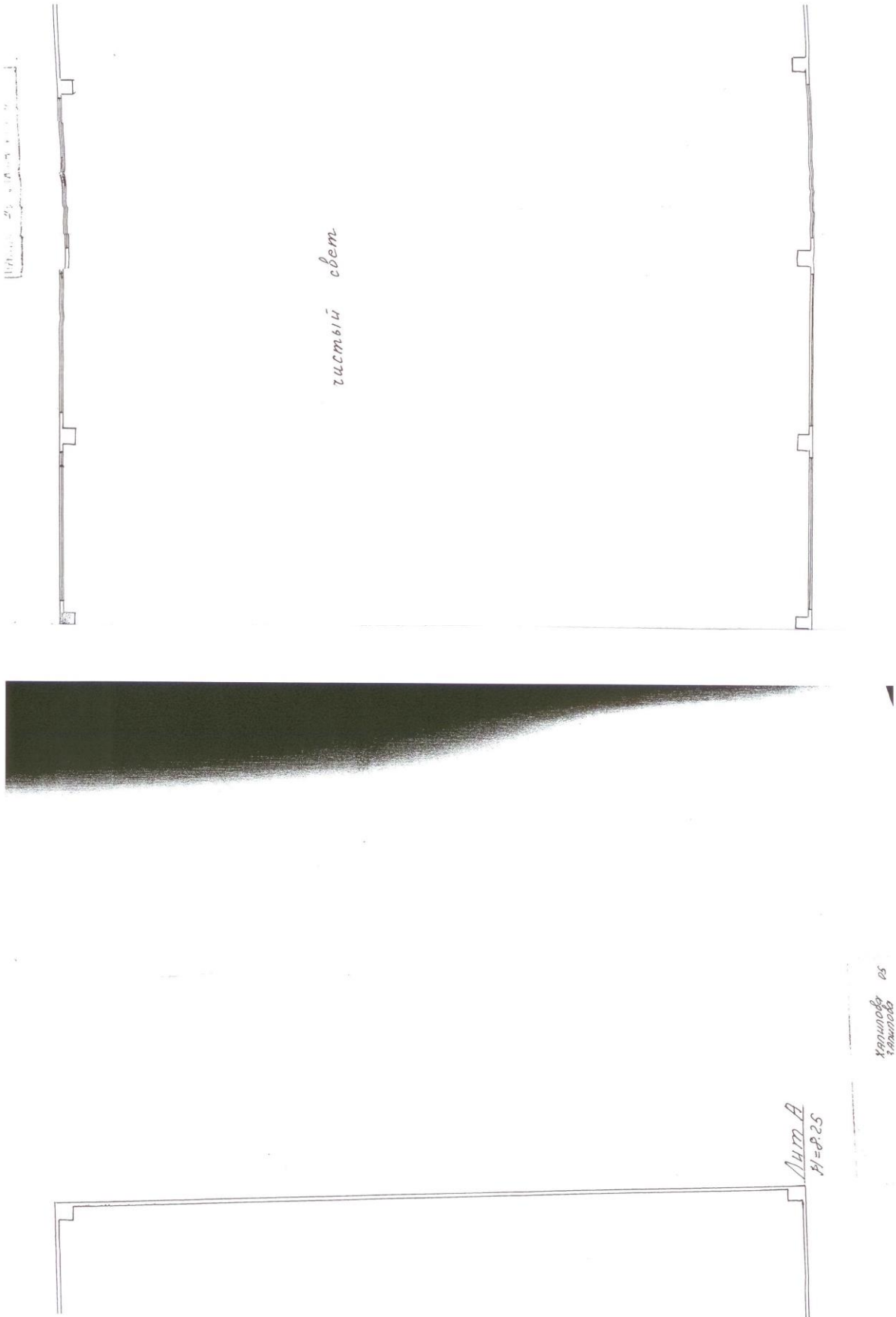
Отчет №ПДФ-001/11-2023
 об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества



Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества







ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	
Линия по плану	Знак (матрица с пометками и комментариями)	№ помещения (квартиры, парковочного пространства и др.)	№ комнаты, кухни, санузла, ванной и др.	№ кв. м. по сеч. чертеж. стропила)	Назначение помещения (квартиры, офис, производственная, складская, торговая, и др.)	Остаток площади, кв. м.	Предельная высота надземной части здания, м.	Жилые помещения	Кухонно-бытовая техника	Горючая техника	Прочая техника	Прочие помещения	Прочие помещения	Прочие помещения	Прочие помещения	Прочие помещения	Прочие помещения	Прочие помещения	Прочие помещения	Прочие помещения	Прочие помещения	Прочие помещения	Прочие помещения	Прочие помещения	Прочие помещения	Прочие помещения	Прочие помещения
1.05.А	1	1	1	1	Квартира	73.1	3.0	Жилое																			
		2			Кухня	4.4																					
		3			Спальня	8.8																					
		4			Спальня	11.0																					
		5			Коридор	3.1																					
		6			Спальня	3.3																					
		7			Спальня	3.5																					
		8			Спальня	4.2																					
		9			Спальня	4.2																					
		10			Спальня	4.0																					
		11			Коридор	5.0																					
		12			Спальня	3.5																					
		13			Коридор	10.9																					
		14			Спальня	10.6																					
		15			Спальня	11.3																					
		16			Спальня	11.5																					
		17			Спальня	5.1																					
		18			Спальня	5.0																					
		19			Спальня	11.5																					
		20			Спальня	11.3																					
		21			Коридор	1.5																					
		22			Спальня	10.3																					
		23			Спальня	10.5																					
		24			Коридор	11.7																					
		25			Коридор	11.3																					
		26			Спальня	14.4																					
					Всего	115.6																					

Техник-инженер по оценке: *Степанов*

Проектирующая организация: *Эксперт*

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПЛАНУ СТРОЕНИЯ

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	
Линия по плану	Знак (матрица с пометками и комментариями)	№ помещения (квартиры, парковочного пространства и др.)	№ комнаты, кухни, санузла, ванной и др.	№ кв. м. по сеч. чертеж. стропила)	Назначение помещения (квартиры, офис, производственная, складская, торговая, и др.)	Остаток площади, кв. м.	Предельная высота надземной части здания, м.	Жилые помещения	Кухонно-бытовая техника	Горючая техника	Прочая техника	Прочие помещения	Прочие помещения	Прочие помещения	Прочие помещения	Прочие помещения	Прочие помещения	Прочие помещения	Прочие помещения	Прочие помещения	Прочие помещения	Прочие помещения	Прочие помещения	Прочие помещения	Прочие помещения	Прочие помещения	Прочие помещения
1.05.А	1	1	1	1	Квартира	73.1	3.0	Жилое																			
		2			Кухня	4.5																					
		3			Спальня	13.8																					
		4			Коридор	3.8																					
		5			Спальня	5.8																					
		6			Коридор	4.2																					
		7			Коридор	11.5																					
		8			Спальня	13.9																					
		9			Спальня	11.0																					
		10			Спальня	11.4																					
		11			Спальня	11.0																					
		12			Спальня	11.4																					
		13			Спальня	9.6																					
		14			Спальня	11.7																					
		15			Кухня	11.4																					
		16			Спальня	11.2																					
		17			Коридор	11.1																					
		18			Коридор	11.4																					
		19			Спальня	11.3																					
		20			Коридор	11.4																					
		21			Спальня	11.2																					
		22			Спальня	11.3																					
					Итого	115.6																					
					Всего	115.6																					

Техник-инженер по оценке: *Степанов*

Проектирующая организация: *Эксперт*

Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации"
Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства
Республики Татарстан

РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

Область, республика, край: Татарстан
 Район: Казань
 Город (др. поселение): Ново-Савиловский
 Район города: _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание магазина

(назначение нежилого строения)

Район города: Приволжский
 Город: Казань
 Улица (переулок), № дома: ул. Оренбургский тракт д.138

Инвентарный номер	18619				
Номер в реестре					
Кадастровый номер	A	B	V	Г	Д
					E

Паспорт составлен по состоянию на _____ "30" _____ марта _____ 2009 г.
(Указываются дата обследования объекта учета)

В техническом паспорте прошнуровано,
 пронумеровано и скреплено печатью
7 (семь) листов
 Директор МРФ №1 РГУП БТИ МСАЖХ РТ Хузиев М.И.



Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям)

расположенного в городе (поселке) **Казани**

По улице (переулку) **ул Оренбургский тракт д. 138**

Этаж	Помещение	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м												Итого по этажу	Итого по объекту	Средняя рыночная стоимость на кв. м	Примечания
			торговый зал	склад	кабинет	спальня	ванная комната	кухня	гостиная	коридор	холл	постройка	прочие помещения	иные помещения				
1	торговый зал	749,6																
2	тамбур	27,7																
3	фасовочная	23,9																
3а	торговый зал	31,3																
3б	склад	7,6																
3в	кабинет	6,7																
3г	санузел	5,5																
4	холодильная камера	7,6																
5	холодильная камера	3,0																
6	холодильная камера	3,0																
7	холодильная камера	3,3																
8	коридор	5,4																
9	холодильная камера	5,9																
10	холодильная камера	4,0																
11	холодильная камера	4,0																
12	склад	9,2																
13	фасовочная	7,6																
14	коридор	49,5																
15	склад	11,6																
16	обеденный цех	9,5																
17	цех холодных закусок	19,5																
18	мясной рыбный цех	8,1																
19	мушкетерский цех	30,7																
20	мороженая	7,0																
21	коридор	12,2																
22	мороженая	7,3																
23	пластиковый контейнер	19,1																
24	склад	35,5																
25	склад	14,6																
26	кабинет	19,7																
27	операторская	16,7																
Итого по 1 этажу		1166,1	67,6	26,5	116,7	54,9												
2	лифтовая кабина	19,1																
3	электротехническая	5,4																
4	склад	10,0																
5	вспомогательная	37,1																
6	умывальная	3,2																
7	туалет	1,7																
8	умывальная	2,3																
9	туалет	1,8																
Итого по 2 этажу		530,6	29,9	20,7	62,9													
Итого по объекту		1696,7	97,5	47,2	179,6	54,9												

Этаж	Помещение	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м												Итого по этажу	Итого по объекту	Средняя рыночная стоимость на кв. м	Примечания
			торговый зал	склад	кабинет	спальня	ванная комната	кухня	гостиная	коридор	холл	постройка	прочие помещения	иные помещения				
10	кабинет	33,4																
11	кабинет	23,4																
11а	комната охранная	27,5																
12	раздевалка мужская	7,8																
13	душовая	3,6																
14	кабинет	4,7																
15	кабинет	3,5																
16	кабинет	3,6																
17	коридор	80,1																
18	пеленальный цех	25,9																
19	кухня	23,7																
20	раздевалка женская	35,2																
21	душовая	5,3																
Итого по 2 этажу		530,6	29,9	20,7	62,9													
Итого по объекту		1696,7	97,5	47,2	179,6	54,9												

Составил технический специалист: Ильина А.И. 31 марта 2023г.

Руководитель группы: Акметжанов Т.М. 30 марта 2023г.

Республика Татарстан

ООО «Республиканское объединение кадастровых инженеров «Премьер»
(наименование организации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Магазин

(наименование объекта учета)

на здании

Субъект Российской Федерации	Республика Татарстан	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	город Казань
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Казань
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	улица
	наименование	Ломаянская
Номер дома		2а
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера		А
Иное местоположение		

Паспорт составлен по состоянию на «02» апреля 2015г.
(Указывается дата обследования объекта учета)



Технический директор
Седов Т.Н.
(Фамилия И.О.)

XII. Общая стоимость (в руб.)

Вид здания	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	
157/6	273116	273116					273116

Паспорт выдан: 21 03 2009 г.

подпись: *Ильина* Илья Ильич

подпись: *Аметзянова Т.М.* Аметзянова Т.М.

Ф.И.О. Ишмаева А.И. дата 31.03 2009 г.

Ф.И.О. дата 2009г.

Ф.И.О. дата 2009г.



XIII. Отметка о последующих обследованиях

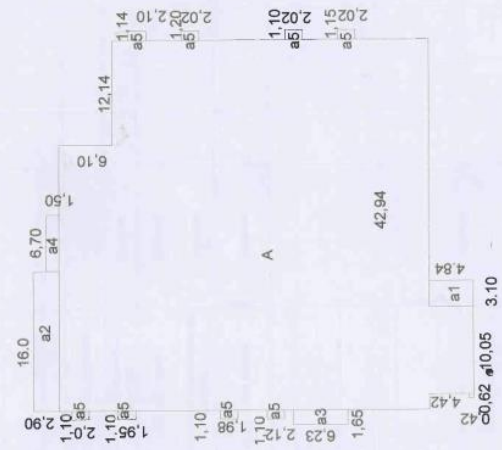
Для обследования	"	"	"	"	"	"	"	"
Средств	200	г.						200
Объекта								
Участка								

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера	A	Год постройки	2002	Число этажей	2, в том числе		Сборник №		
					пользований 1	Таблица №			
Группа капитальности		Вид внутренней отделки							
№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осади, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Процент к удельному весу в %	Удельный вес конструкции здания с попр	% износа к строению	Техническое состояние элемента к строению	% износа к элементу
1	Фундаменты	монолитные бетонные	хорошее						
2	а) стены и их наружная отделка	каменные	хорошее						
	б) перегородки	ж/бетонные	хорошее						
3	Перекрытия								
4	Крыша	совместная рулонная	хорошее						
5	Полы	цементно-мраморные, плиточные	хорошее						
6	Потолки	двойные гипсовые	хорошее						
	деревянные	металлические, пластиковые, деревянные	хорошее						
7	Наружная и внутренняя отделка	штукатурка, окраска	хорошее						
8	Системы отопления, вентиляция, электроснабжение, электропроводка, телевидение, сигнализация, мусоропровод, радио, телефон, вентиляция, лифты	есть есть есть есть есть есть есть есть есть есть есть есть	хорошее						
				Итого	100	X	X	X	X

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{гр. 9х100}}{\text{гр. 7}}$ %

Ситуационный план
 На плане: Газовый пункт, Соборной улицы, Деревянный забор №23, иные несамолюбимые



ООО «Российское агентство кадастрового строительства»
 Прямой
 Дата: 02.06.2023
 Подпись: [Подпись]

XII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Физический износ
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Лесты									
Двери									
Оконные работы									
Электроосвещение									
Другие работы									
Итого		100	X			100	X		физический износ
Физический износ									физический износ

Наименование конструктивных элементов	Лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Лит. Н=	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Физический износ
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Лесты									
Двери									
Оконные работы									
Электроосвещение									
Другие работы									
Итого		100	X			100	X		физический износ
Физический износ									физический износ

XIII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Удельный вес	на группу капитальных	Поправки к стоимости (коэффициенты)	Стоимость измерения с поправкой	Качество (объем, куб. м, площадь, кв. м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Ликвидационная стоимость в руб.	Итого:
														X

XIV. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его части	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Удельный вес	на группу капитальных	Поправки к стоимости (коэффициенты)	Стоимость измерения с поправкой	Качество (объем, куб. м, площадь, кв. м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Ликвидационная стоимость в руб.	Итого:
														X

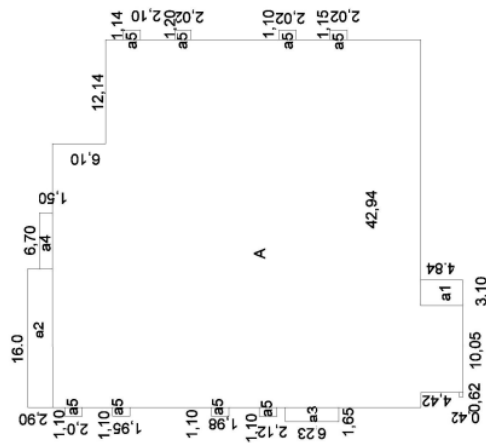
Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям)																												
расположенного в городе (поселке) по ул (пер) Давлекановская				Казань		Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, в т.ч. распределенная под помещения																						
Иное местоположение:				дом № 2а		корп. _____																						
1	2	3	4	5	6	7	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, в т.ч. распределенная под помещения																			26	27	28
							промышленные		складские		инженерные		торговые		легисп.-офисные		автостоянки		культурно-просветительные		спортивные		предприятия бытового обслуживания					
							8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	Высота помещений по внутреннему обмеру			
							площадь	площадь	площадь	площадь	площадь	площадь	площадь	площадь	площадь	площадь	площадь	площадь	площадь	площадь	площадь	площадь	площадь	площадь	площадь	площадь	площадь	площадь
A	1	1	1	торговый зал		925,8								925,8														
		1а	1а	торговый зал		36,3								36,3														
		2	2	торговый зал		41,0								41,0														
		2а	2а	подсобная		3,3								3,3														
		3	3	кабинет		10,8				10,8																		
		4	4	кладовая		3,8								3,8														
		5	5	торговый зал		50,9								50,9														
		5а	5а	склад		14,1		14,1																				
		5б	5б	подсобная		2,2								2,2														
		6	6	кладовая		2,0								2,0														
		6а	6а	кладовая		1,7								1,7														
		7	7	мойка		5,0								5,0														
		7а	7а	коридор		5,1								5,1														
		8	8	коридор		10,8								10,8														
		8а	8а	гардероб		5,2								5,2														
		8б	8б	умывальная		1,2								1,2														
		8в	8в	туалет		1,1								1,1														
		8д	8д	кладовая		2,0								2,0														
		9	9	мужской цех		21,0	21,0																					
		10	10	мужская раздевалка		3,4								3,4														
		12	12	склад		6,5		6,5																				
		13	13	туалет		3,7								3,7														
		14	14	туалет		1,8								1,8														
		15	15	туалет		1,9								1,9														
		16	16	купи		4,3								4,3														
		17	17	склад		7,6		7,6																				
		17а	17а	кладовые		5,6								5,6														
		18	18	склад		23,2		23,2																				
		19	19	фасовочная		9,6								9,6														
		20	20	склад		11,5		11,5																				
		21	21	фасовочная		10,8								10,8														
		22	22	склад		22,6		22,6																				
		23	23	касса		6,0								6,0														
		24	24	кабинет		12,2				12,2																		
		25	25	склад		40,7		40,7																				
		26	26	коридор		110,5								110,5														
		27	27	кабинет		10,2				10,2																		
		27а	27а	кабинет		11,7				11,7																		
		28	28	склад		5,6		5,6																				
		29	29	дебардерная		31,6								31,6														
		29а	29а	коридор		5,0								5,0														
		30	30	кабинет		38,4				38,4																		
		31	31	лестничная		12,7								12,7														
		32	32	кладовая		1,0								1,0														
		33	33	гардероб		11,6								11,6														
		34	34	туалет		0,9								0,9														
		35	35	туалет		1,6								1,6														
		36	36	туалет		3,6								3,6														
		36а	36а	санузел		1,5								1,5														
		37	37	гардероб		21,3								21,3														
		38	38	душевая		4,8								4,8														
		39	39	торговый зал		15,6								15,6														
		39а	39а	торговый зал		8,1								8,1														
		39б	39б	коридор		14,4								14,4														
				итого по 1 этажу:		1626,0	21,0	131,8	813	1089,5	299,4																	
A	подвал	1	1	машино отделение		39,8								39,8													2,87	

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

2	стеклянная	23,5				23,5			
3	Склад	24,2		24,2					
4	радиолокационная	12,3				12,3			
4в	подобная	7,8				7,8			
4б	Склад	9,5		9,5					
5	Склад	42,9		42,9					
5в	запорный	6,6				6,6			
5б	запорный	6,2				6,2			
5в	запорный	6,4				6,4			
5г	запорный	6,6				6,6			
6	вантажиры	28,2						28,2	
7	вантажиры	15,5						15,5	
8	коридор	108,4						108,4	
9	кладовый шкаф	25,0	25,0						
10	поручней шкаф	25,3	25,3						
10в	коридор	7,5						7,5	
11	моющаяся инвентарь	2,9						2,9	
12	инвентарь шкаф	7,7	7,7						
13	Склад	44,2		44,2					
14	газодержатель	31,4						31,4	
15	двери	3,7						3,7	
16	санузел	2,5						2,5	
16в	санузел	1,8						1,8	
17	кладовая инвентарь	4,6						4,6	
18	пестик	12,5						12,5	
19	Склад	852,9		852,9					
	Итого по подвалу:	1359,9	88,0	973,7		25,8	302,4		
	всего:	2994,9	79,0	1105,5	83,2	1115,3	601,8		

Ситуационный план
Населенный пункт Казань Р-н Собянский
улица Ленинская дом №2а
иное местоположение

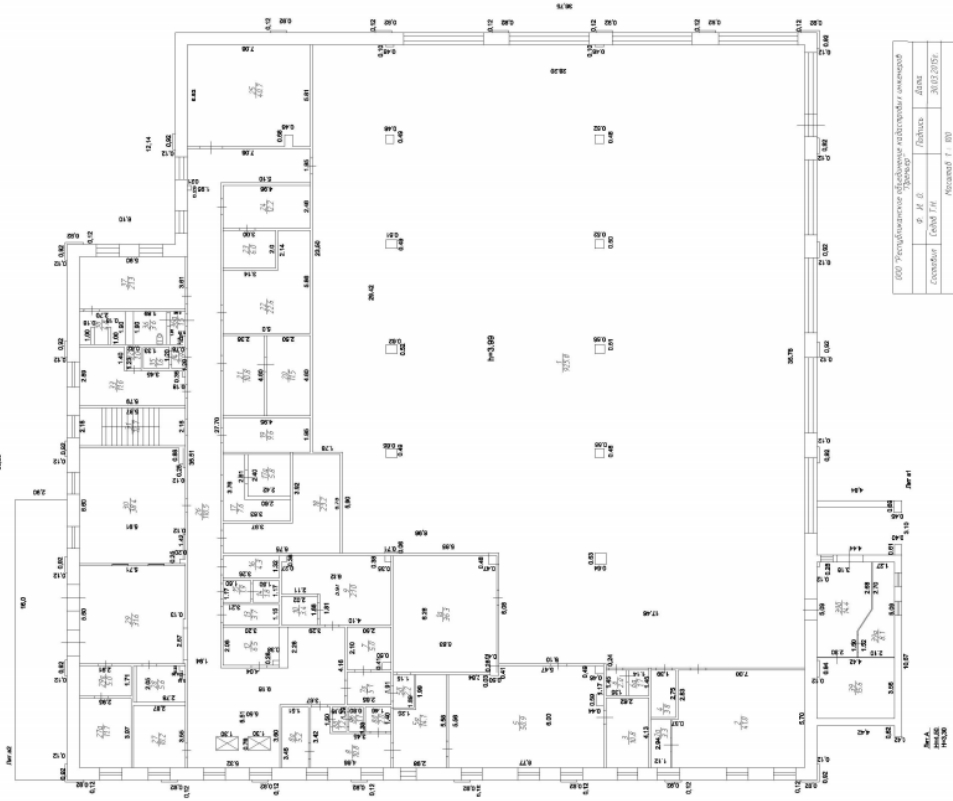


ООО «Республиканское общество кадастровых инженеров «Эксперт»			
Специалист	Сидель Г.И.	Район	Алаш
Ф.И.О.		Район	
Дата			30.03.2025г.
Масштаб	1 : 500		

Отчет №ПДФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

Полный план объекта, лит. А
Насупит Казань Р-н, Советский
улица Лопкинская
дом №2а
ИНФГ НЕПОСРЕДСТВЕННО

ПЛАН ГАЗИЖИ

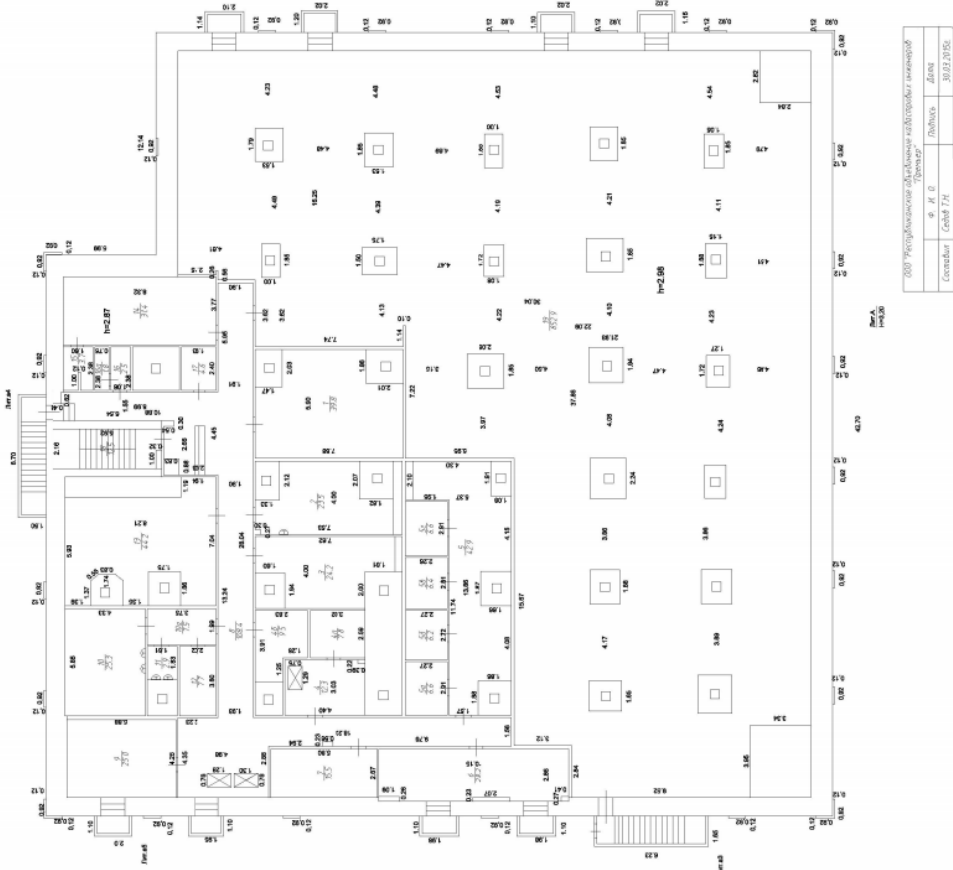


ООО «ФАС» «Эксперт»	
Ф. И. О.	Лопкин
Специальность	САМЭ.ТН
Место работы	№103.0152

Лит. А
ИНС.003

Полный план объекта, лит. А
Насупит Казань Р-н, Советский
улица Лопкинская
дом №2а
ИНФГ НЕПОСРЕДСТВЕННО

ПЛАН ПОДВАЛА



ООО «ФАС» «Эксперт»	
Ф. И. О.	Лопкин
Специальность	САМЭ.ТН
Место работы	№103.0152

Лит. А
ИНС.003

Отчет №ПИФ-001/11-2023
об определении справедливой (рыночной) стоимости имущества

XV. Ограждения и сооружения (замошения) на участке

Интенв.	Наименование ограждений и сооружений	Материалы, конструкция	Размеры (м)		площадь (кв.м)	№ сорника	№ таблички	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климатический район	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			длина	ширина, высота									

XVI. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная

Балансовая стоимость не предоставлена

Технический директор М.П. Седов Т.Н. фамилия 09.04.2015г. дата

Работу проверил: Седов Т.Н. ф.и.о. 09.04.2015г. дата

Работу выполнил: Седов Т.Н. ф.и.о. 09.04.2015г. дата

Работу копировал: ф.и.о. дата

XVII. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	"	"	"	200	г.	"	"	"	200	г.
Обследовал										
Проверил										
Руководитель										

В данном документе
продумываю, прошито
и скреплено печатью
Седов Т.Н. ф.и.о. 15-листов
09.04.2015