

2023

Отчет №ФАЦ-493-2023

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества:

- Здание ГУМ 3 этап, общая площадь 3904,4 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:20, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Профсоюзная, д. 50;
- Здание (городской универсальный магазин), общая площадь 6091,1 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:58, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, зд. 51А;
- Торговое здание "Городской универсальный магазин, общая площадь 3471,3 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:57, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, д. 51/50;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения домовладения №51/50, общая площадь 1243 +/- 12.34 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:10, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (Литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1);
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения домовладения №51/50, общая площадь 967 +/- 10.88 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:11, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1);
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы общей площадью не более 600 кв.м; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты общественного питания, общая площадь 880 +/- 10.38 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:9, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)

Дата оценки: 01 ноября 2023 года

Дата составления отчета: 23 ноября 2023 года

Исполнитель: ООО «ФАЦ «Эксперт»

Казань
ООО «ФАЦ «Эксперт»
23.11.2023



«УТВЕРЖДАЮ»
Директор
Н.В. Гордеева
«23» ноября 2023 года



Основные факты и выводы о рыночной стоимости

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является задание на оценку и договор №ФАЦ-493-2023 от «23» ноября 2023 г. между Заказчиком АО «Главный универсальный магазин» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Заданием на оценку и договором о проведении оценки №ФАЦ-493-2023 от «23» ноября 2023 г. специалистами ООО «ФАЦ «Эксперт» произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества. Краткая характеристика недвижимого имущества представлена в таблице ниже.

Таблица 1. Краткая характеристика недвижимого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Здание ГУМ 3 этап, назначение: нежилое здание, общая площадь 3904,4 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 6, в том числе подземных 2, кадастровый номер: 16:50:010218:20, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Профсоюзная, д. 50	3 904,4
2	Здание (городской универсальный магазин), назначение: нежилое здание, общая площадь 6091,1 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 8, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 16:50:010218:58, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, зд. 51А	6 091,1
3	Торговое здание "Городской универсальный магазин, назначение: нежилое здание, общая площадь 3471,3 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 16:50:010218:57, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, д. 51/50	3 471,3
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения домовладения №51/50, общая площадь 1243 +/- 12.34 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:10, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (Литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	1 243,0
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения домовладения №51/50, общая площадь 967 +/- 10.88 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:11, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	967,0
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы общей площадью не более 600 кв.м; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты общественного питания, общая площадь 880 +/- 10.38 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:9, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	880,0

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Оценка проведена по состоянию на 01 ноября 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 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	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Здание ГУМ 3 этап, назначение: нежилое здание, общая площадь 3904,4 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 6, в том числе подземных 2, кадастровый номер: 16:50:010218:20, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Профсоюзная, д. 50	148 815 000	Не применялся	Не применялся
2	Здание (городской универсальный магазин), назначение: нежилое здание, общая площадь 6091,1 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 8, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 16:50:010218:58, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, зд. 51А	232 160 000	12 915 000	Не применялся
3	Торговое здание "Городской универсальный магазин, назначение: нежилое здание, общая площадь 3471,3 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 16:50:010218:57, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, д. 51/50	132 307 000	41 992 000	Не применялся
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения домовладения №51/50, общая площадь 1243 +/- 12.34 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:10, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	94 990 000	7 688 000	Не применялся
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения домовладения №51/50, общая площадь 967 +/- 10.88 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:11, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	73 898 000	Не применялся	Не применялся
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы общей площадью не более 600 кв.м; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты общественного питания, общая площадь 880 +/- 10.38 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:9, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	67 250 000	Не применялся	Не применялся

Итоговая величина стоимости Объекта оценки

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на 01 ноября 2023 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость без НДС, округленно, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, округленно, руб.
1	Здание ГУМ 3 этап, назначение: нежилое здание, общая площадь 3904,4 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 6, в том числе подземных 2, кадастровый номер: 16:50:010218:20, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Профсоюзная, д. 50	148 815 000	178 578 000
2	Здание (городской универсальный магазин), назначение: нежилое здание, общая площадь 6091,1 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 8, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 16:50:010218:58, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, зд. 51А	232 160 000	278 592 000
3	Торговое здание "Городской универсальный магазин, назначение: нежилое здание, общая площадь 3471,3 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 16:50:010218:57, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, д. 51/50	132 307 000	158 768 400

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость без НДС, округленно, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, округленно, руб.
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения домовладения №51/50, общая площадь 1243 +/- 12.34 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:10, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (Литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	94 990 000	94 990 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения домовладения №51/50, общая площадь 967 +/- 10.88 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:11, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	73 898 000	73 898 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы общей площадью не более 600 кв.м; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты общественного питания, общая площадь 880 +/- 10.38 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:9, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	67 250 000	67 250 000
	Итого	749 420 000	852 076 400

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».

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений. 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.

- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

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

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

Оглавление

1. Сведения об Отчете	8
1.1. Задание на оценку.....	8
1.1.1. Объект оценки.....	8
1.1.2. Имущественные права на Объект оценки.....	8
1.1.3. Цель оценки.....	9
1.1.4. Задача оценки.....	9
1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.....	9
1.1.6. Определяемый вид стоимости.....	9
1.1.7. Дата оценки (определения стоимости Объекта оценки).....	9
1.1.8. Срок проведения оценки.....	9
1.1.9. Перечень документов, используемых Оценщиком при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	9
1.1.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации.....	10
1.1.11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.....	11
1.2. Реквизиты Исполнителя.....	12
1.3. Оценщики и специалисты.....	12
1.4. Реквизиты Заказчика.....	13
1.5. Основание проведения оценки.....	13
1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета.....	13
1.7. Форма Отчета.....	13
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.....	13
1.9. Заключение специальных экспертиз.....	14
1.10. Термины и определения.....	14
2. Сведения об Объекте оценки	19
2.1. Характеристика Объекта оценки.....	19
2.2. Фотографии Объекта оценки.....	26
2.3. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки.....	26
2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	26
2.5. 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	33
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости.....	33
3.2. О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в январе-сентябре 2023 года.....	38
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект.....	42
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.....	45
3.6. Анализ наиболее эффективного использования.....	47
4. Процесс оценки	50
4.1. Требования к выбору подходов и к методам расчета рыночной стоимости при проведении оценки.....	50
4.2. Этапы проведения оценки.....	50
4.3. Характеристика подходов к оценке недвижимости.....	51
4.4. Затратный подход.....	51
4.5. Сравнительный подход.....	52
4.6. Доходный подход.....	55
4.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	56
4.8. Выводы по применению подходов к оценке:.....	56

5. Сравнительный подход	58
5.1. Метод сравнения продаж.....	58
5.2. Расчет рыночной стоимости земельных участков	58
5.3. Выбор единицы сравнения	58
5.4. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам	58
5.5. Введение корректировок к цене аналога	61
5.6. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилых зданий	66
5.7. Введение корректировок	68
5.8. Выводы по применению метода сравнения продаж.....	74
5.9. Согласование результатов Оценки	74
6. Итоговое заключение	76
6.1. Сертификат качества	76
6.2. Итоговое заключение о стоимости	77
7. Приложения.....	78
7.1. Документы Оценщика	78
7.2. Объявления СМИ.....	84
7.3. Документы на Объект оценки	93

1. Сведения об Отчете

1.1. Задание на оценку

1.1.1. Объект оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 3. Краткая характеристика недвижимого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Здание ГУМ 3 этап, назначение: нежилое здание, общая площадь 3904,4 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 6, в том числе подземных 2, кадастровый номер: 16:50:010218:20, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Профсоюзная, д. 50	3 904,4
2	Здание (городской универсальный магазин), назначение: нежилое здание, общая площадь 6091,1 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 8, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 16:50:010218:58, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, зд. 51А	6 091,1
3	Торговое здание "Городской универсальный магазин, назначение: нежилое здание, общая площадь 3471,3 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 16:50:010218:57, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, д. 51/50	3 471,3
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения домовладения №51/50, общая площадь 1243 +/- 12.34 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:10, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (Литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	1 243,0
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения домовладения №51/50, общая площадь 967 +/- 10.88 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:11, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	967,0
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы общей площадью не более 600 кв.м; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты общественного питания, общая площадь 880 +/- 10.38 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:9, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	880,0

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».

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

1.1.3. Цель оценки

Целью оценки в рамках настоящего Отчета является определение рыночной стоимости для принятия управленческих решений.

1.1.4. Задача оценки

Задачей оценки является использование результатов оценки для принятия управленческих решений.

1.1.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результаты оценки будут использованы для принятия управленческих решений. 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 рыночная стоимость.

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 01 ноября 2023 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости.

1.1.8. Срок проведения оценки

Работы по определению рыночной стоимости Объекта оценки проводились с 23 ноября 2023 по 23 ноября 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

- Выписка из ЕГРН на здание от 15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123699.
- Выписка из ЕГРН на здание от 15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170.
- Выписка из ЕГРН на здание от 15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714.
- Выписка из ЕГРН на земельный участок от 15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124629.
- Выписка из ЕГРН на земельный участок от 15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124328.
- Выписка из ЕГРН на земельный участок от 15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258125186.
- Технические паспорта на здания.

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);

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)»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	

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

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

1.1.1.1. 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.
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

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

1.2. Реквизиты Исполнителя

Таблица 5. Реквизиты Исполнителя

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФАЦ «Эксперт»
ОГРН	1131690076165
Дата присвоения ОГРН	05.11.2013 г.
Местонахождение	420101, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Хусаина Мавлютова, д. 42, пом. 1107, офис № 5
Директор	Гордеева Надежда Васильевна
Электронная почта	gordeeva.expert@ya.ru
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «ФАЦ «Эксперт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). Общество с ограниченной ответственностью «ФАЦ «Эксперт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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.

Таблица 6. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество оценщика	Гордеева Надежда Васильевна
Почтовый адрес	420101, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Хусаина Мавлютова, д. 42, пом. 1107, офис № 5
Адрес электронной почты	gordeeva.expert@ya.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Краткое наименование СРОО: Ассоциация «СРОО «ЭС». Номер в реестре членов СРОО: №3015. Свидетельство №3015 от 12.04.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	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)».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Гордеева Надежда Васильевна) № 4991R/776/500010/23, выданный организацией: Акционерное Общество «АльфаСтрахование». Период страхования с 22.06.2023 по 21.06.2024. Страховая сумма 10 000 000,00 (десять миллионов руб.).
Квалификационный аттестат	№ 023325-1 от 02.07.2021 г по направлению «Оценка недвижимости», выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров».
Стаж работы в оценочной деятельности	20 лет.
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено
Сведения страхования юридического лица	Ответственность ООО «ФАЦ «Эксперт» застрахована в АО «АльфаСтрахование» (страховой полис № 4991R/776/50019/23 период страхования с 05.08.2023 г. по 04.08.2024 г.). Страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) руб.

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

Сведения о Заказчике: АО «Главный универсальный магазин»

Юридический адрес: 420111, Россия, Республики Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, зд. 51а, офис 1.

ОГРН: 1021602850301 от 29.11.2002г.

ИНН: 1654042667

КПП: 165501001

1.5. Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является задание на оценку и договор №ФАЦ-493-2023 от «23» ноября 2023 г. между Заказчиком АО «Главный универсальный магазин» и Оценщиком – ООО «ФАЦ «Эксперт».

1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер ФАЦ-493-2023. Датой составления Отчета является 23 ноября 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».

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

Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались.

1.9. Заключение специальных экспертиз

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

1.10. Термины и определения

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

Общие термины и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

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

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);

проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

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

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

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

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

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

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

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

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

2. Сведения об Объекте оценки

2.1. Характеристика Объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество.

Таблица 7. Краткая характеристика недвижимого имущества

№ п.п.	Наименование	Общая площадь, кв.м.
1	Здание ГУМ 3 этап, назначение: нежилое здание, общая площадь 3904,4 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 6, в том числе подземных 2, кадастровый номер: 16:50:010218:20, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Профсоюзная, д. 50	3 904,4
2	Здание (городской универсальный магазин), назначение: нежилое здание, общая площадь 6091,1 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 8, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 16:50:010218:58, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, зд. 51А	6 091,1
3	Торговое здание "Городской универсальный магазин, назначение: нежилое здание, общая площадь 3471,3 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 16:50:010218:57, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, д. 51/50	3 471,3
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения домовладения №51/50, общая площадь 1243 +/- 12.34 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:10, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (Литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	1 243,0
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения домовладения №51/50, общая площадь 967 +/- 10.88 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:11, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	967,0
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы общей площадью не более 600 кв.м; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты общественного питания, общая площадь 880 +/- 10.38 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:9, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	880,0

Таблица 8. Характеристика земельного участка, общей площадью 1243 кв.м.

Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Под здания и сооружения домовладения №51/50
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (Литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)
Площадь, м ²	1243 +/- 12.34
Кадастровый номер	16:50:010218:10
Физический износ	Не выявлен
Функциональное и экономическое устаревание	Наличие функционального и экономического устаревания не выявлено
Правообладатель (ли)	Открытое акционерное общество "Главный универсальный магазин", ИНН: 1654042667
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность 16-16-01/289/2007-551
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124629

Таблица 9. Характеристика земельного участка, общей площадью 967 кв.м.

Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Под здания и сооружения домовладения №51/50
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)
Площадь, м ²	967 +/- 10.88
Кадастровый номер	16:50:010218:11
Физический износ	Не выявлен
Функциональное и экономическое устаревание	Наличие функционального и экономического устаревания не

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

	выявлено
Правообладатель (ли)	Открытое акционерное общество "Главный универсальный магазин", ИНН: 1654042667
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность 16-01/50-21/2004-20101.3
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124328

Таблица 10. Характеристика земельного участка, общей площадью 880 кв.м.

Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Административные офисы общей площадью не более 600 кв.м; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты общественного питания
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)
Площадь, м ²	880 +/- 10.38
Кадастровый номер	16:50:010218:9
Физический износ	Не выявлен
Функциональное и экономическое устаревание	Наличие функционального и экономического устаревания не выявлено
Правообладатель (ли)	Открытое акционерное общество "Главный универсальный магазин", ИНН: 1654042667
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность 16-01/50-21/2004-20101.3
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258125186

Таблица 11. Характеристика здания, общей площадью 3904,4 кв.м.

Местонахождение здания	
Адрес объекта	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Профсоюзная, д. 50
Основные параметры здания	
Тип	Здание ГУМ 3 этаж
Назначение	Нежилое
Кадастровый номер	16:50:010218:20
Количество этажей	6, в том числе подземных 2
Общая площадь, кв.м.	3904,4
Строительный объем, куб.м.	14583
Год постройки	2006
Фундамент	Железобетонный / свайный
Материал стен	Каркас железобетонный с заполнением кирпичом/ кирпичный
Материал перекрытий	Железобетонные
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, отопление, электроснабжение
Текущее использование	По назначению
Физическое состояние	Хорошее
Вид внутренней отделки	Высококачественная внутренняя отделка
Соответствие планировки техническому паспорту	Соответствует
Правообладатель (правообладатели):	Акционерное общество "Главный Универсальный магазин", ИНН: 1654042667
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность 16:50:010218:20-16/203/2022-25
вид	Сервитут
дата государственной регистрации	11.09.2020 18:21:06
номер государственной регистрации	16:50:010218:20-16/001/2020-16
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	бессрочно (постоянный)

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шаляпин"
основание государственной регистрации	Договор, № 138/2020, выдан 01.09.2020
вид	Аренда
дата государственной регистрации	03.06.2019 11:58:06
номер государственной регистрации	16:50:010218:20-16/001/2019-8
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Срок действия с 03.06.2019 по 01.05.2029 с 03.06.2019 по 01.05.2029
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ФАЗЕЛИС", ИНН: 1655417870
основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 142-О, выдан 09.09.2016, дата государственной регистрации: 26.09.2016, номер государственной регистрации: 16-16/041-16/097/010/2016-4100/1 Соглашение об уступке права требования к договору аренды № 142-О от 09.09.2016г., выдан 08.05.2019, дата государственной регистрации: 03.06.2019, номер государственной регистрации: 16:50:010218:20-16/001/2019-6 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №142-О от 09.09.2016, выдан 05.06.2020, дата государственной регистрации: 20.08.2020, номер государственной регистрации: 16:50:010218:20-16/001/2020-15
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123699

Таблица 12. Характеристика здания, общей площадью 6091,1 кв.м.

Местонахождение здания	
Адрес объекта	Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, зд. 51А
Основные параметры здания	
Тип	Здание (городской универсальный магазин)
Назначение	Нежилое
Кадастровый номер	16:50:010218:58
Количество этажей	8, в том числе подземных 1
Общая площадь, кв.м.	6091,1
Строительный объем, куб.м.	25603
Год постройки	2004
Фундамент	Железобетонные сваи
Материал стен	Железобетонные
Материал перекрытий	Железобетонные панели
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, отопление, электроснабжение
Текущее использование	По назначению
Физическое состояние	Хорошее
Вид внутренней отделки	Высококачественная внутренняя отделка
Соответствие планировки техническому паспорту	Соответствует
Правообладатель (правообладатели):	Открытое акционерное общество "Главный универсальный магазин", ИНН: 1654042667
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность 16-16-01/289/2007-552
вид	Аренда
дата государственной регистрации	21.10.2022 09:01:04
номер государственной регистрации	16:50:010218:58-16/203/2022-88
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Срок действия с 20.10.2022 по 30.09.2032
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

основание государственной регистрации:	Договор аренды (субаренды), № КзФ/30289/22, выдан 13.09.2022 Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества №КзФ/30289/22 от 13.09.2022, выдан 13.09.2022
вид	Аренда
дата государственной регистрации	07.12.2020 08:24:59
номер государственной регистрации	16:50:010218:58-16/203/2020-46
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Срок действия с 06.03.2018 по 05.03.2028 с 06.03.2018 по 05.03.2028
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	ООО "Клевер", ИНН: 2130175693
основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды №195-ПД от 06 марта 2018 года, выдан 01.10.2019 Договор аренды, № 195-ПД, выдан 06.03.2018, номер государственной регистрации: 16:50:010218:58-16/001/2020-42 Дополнительное соглашение к договору аренды №195-ПД от 06 марта 2018 г. и соглашению об уступке права требования от 01.10.2019 г., выдан 30.06.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды 195-ПД от 06.03.2018, выдан 03.03.2023, дата государственной регистрации: 06.10.2023, номер государственной регистрации: 16:50:010218:58-16/203/2023-95
вид	Сервитут
дата государственной регистрации	26.01.2018 10:31:47
номер государственной регистрации	16:50:010218:58-16/001/2018-22
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	не определен
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Открытое акционерное общество "ГУМ-3", ИНН: 1655093488
основание государственной регистрации	Договор, выдан 23.05.2017
вид	Аренда
дата государственной регистрации	09.10.2017 08:53:06
номер государственной регистрации	16:50:010218:58-16/001/2017-12
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Срок действия с 09.10.2017 по 04.06.2027 с 09.10.2017 по 04.06.2027
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Мапая", ИНН: 7807325433
основание государственной регистрации	Договор аренды, № 172-О, выдан 05.06.2017, дата государственной регистрации: 09.10.2017, номер государственной регистрации: 16:50:010218:58 16/001/2017-11 Дополнительное соглашение к договору аренды № 172-О от 05.06.2017 г., выдан 05.06.2022, дата государственной регистрации: 16.11.2022, номер государственной регистрации: 16:50:010218:58-16/203/2022-89
вид	Аренда
дата государственной регистрации	07.10.2013 00:00:00
номер государственной регистрации	16-16-01/214/2013-158
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Срок действия с 01.03.2012 по 29.02.2032 с 01.03.2012 по 29.02.2032
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Алекс Фитнес", ИНН: 7804468360

основание государственной регистрации	<p>Договор аренды, № 003-О, выдан 31.10.2011, дата государственной регистрации: 07.10.2013, номер государственной регистрации: 16-16-01/214/2013-158</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды 003 О от 31 октября 2011 г., выдан 01.07.2012</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды № 003-О от 31 октября 2011 г., выдан 14.03.2012</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды №003-О от 31.10.2011, выдан 31.10.2011</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды №003-О от 31.10.2011, выдан 14.03.2012</p> <p>Дополнительное соглашение, выдан 01.05.2016, дата государственной регистрации: 31.10.2016, номер государственной регистрации: 16-16/041-16/095/003/2016-8903/1</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору Аренды №003-О от 31.10.2011г., выдан 01.02.2015, дата государственной регистрации: 18.10.2016, номер государственной регистрации: 16-16/041-16/095/003/2016-8904/1</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды №003-О от "31" октября 2011г., выдан 01.06.2017, дата государственной регистрации: 27.02.2018, номер государственной регистрации: 16:50:010218:58-16/001/2018-23</p> <p>Соглашение о погашении задолженности к договору аренды №003-О от 31.10.2011 года, выдан 24.05.2022, дата государственной регистрации: 09.03.2023, номер государственной регистрации: 16:50:010218:58-16/203/2023-90</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды №003-О от 31.10.2011 г., выдан 01.07.2022</p>
вид	Аренда
дата государственной регистрации	26.06.2013 00:00:00
номер государственной регистрации	16-16-01/171/2013-504
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Срок действия с 01.01.2012 по 31.12.2016 с 01.01.2012 по 31.12.2016
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Публичное акционерное общество "Мегафон", ИНН: 7812014560
основание государственной регистрации	<p>Договор аренды, № 01/12-О1, выдан 01.01.2012, дата государственной регистрации: 26.06.2013, номер государственной регистрации: 16-16-01/171/2013-504</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды №01/12-О1 от 01 января 2012г., выдан 15.04.2013</p>
дата государственной регистрации	26.06.2013 00:00:00
вид	Частный сервитут
дата государственной регистрации	06.10.2020 13:11:25
номер государственной регистрации	16:50:010218:58-16/203/2020-44
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Главный Универсальный магазин", ИНН: 1654042667
основание государственной регистрации	Договор, № 139/2020, выдан 01.09.2020
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170

Таблица 13. Характеристика здания, общей площадью 3471,3 кв.м.

Местонахождение здания	
Адрес объекта	Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, д. 51/50
Основные параметры здания	
Тип	Торговое здание "Городской универсальный магазин"
Назначение	Нежилое
Кадастровый номер	16:50:010218:57
Количество этажей	4, в том числе подземных 1
Общая площадь, кв.м.	3471,3
Строительный объем, куб.м.	17990
Год постройки	2001
Фундамент	Железобетонные сваи

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Материал стен	Кирпичные
Материал перекрытий	Железобетонные панели
Инженерные коммуникации	Водопровод, канализация, отопление, электроснабжение
Текущее использование	По назначению
Физическое состояние	Хорошее
Вид внутренней отделки	Высококачественная внутренняя отделка
Соответствие планировки техническому паспорту	Соответствует
Правообладатель (правообладатели):	Открытое акционерное общество "Главный универсальный магазин", ИНН: 1654042667
Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	Собственность 16-50.3-48.2002-110.1
вид	Аренда
дата государственной регистрации	02.05.2023 09:35:17
номер государственной регистрации	16:50:010218:57-16/203/2023-92
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Срок действия с 02.05.2023 по 28.02.2033
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Киберспорт А", ИНН: 1661070104
основание государственной регистрации	Договор аренды, № 340-О, выдан 31.01.2023 Дополнительное соглашение к договору аренды № 340-О от 31 января 2023г., выдан 20.04.2023
вид	Аренда
дата государственной регистрации	10.04.2023 16:18:19
номер государственной регистрации	16:50:010218:57-16/203/2023-90
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Срок действия с 10.04.2023 по 31.03.2028
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "ТРИА", ИНН: 1655300631
основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 348-О, выдан 31.03.2023
вид	Аренда
дата государственной регистрации	21.10.2022 09:01:04
номер государственной регистрации	16:50:010218:57-16/203/2022-87
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Срок действия с 20.10.2022 по 30.09.2032
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475
основание государственной регистрации	Договор аренды (субаренды), № КзФ/30289/22, выдан 13.09.2022 Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества №КзФ/30289/22 от 13.09.2022, выдан 13.09.2022
вид	Сервитут
дата государственной регистрации	24.11.2017 15:33:05
номер государственной регистрации	16:50:010218:57-16/001/2017-10
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Открытое акционерное общество "ГУМ-3", ИНН: 1655093488
основание государственной регистрации	Договор, выдан 23.05.2017, ОАО "ГУМ"; ОАО "ГУМ-3"
вид	Аренда
дата государственной регистрации	07.10.2013 00:00:00
номер государственной регистрации	16-16-01/214/2013-158
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Срок действия с 01.03.2012 по 29.02.2032 с 01.03.2012 по 29.02.2032
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Общество с ограниченной ответственностью "Алекс Фитнес", ИНН: 7804468360

основание государственной регистрации:	<p>Договор аренды, № 003-О, выдан 31.10.2011, дата государственной регистрации: 07.10.2013, номер государственной регистрации: 16-16-01/214/2013-158</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды 003-О от 31 октября 2011 г., выдан 01.07.2012</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды № 003-О от 31 октября 2011 г., выдан 14.03.2012</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды №003-О от 31.10.2011, выдан 31.10.2011</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды №003-О от 31.10.2011, выдан 14.03.2012</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору Аренды №003-О от 31.10.2011г., выдан 01.02.2015, дата государственной регистрации: 18.10.2016, номер государственной регистрации: 16-16/041-16/095/003/2016-8904/1</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды № 003 - О от "31" октября 2011 г., выдан 01.04.2017, дата государственной регистрации: 25.07.2017, номер государственной регистрации: 16:50:010218:57-16/001/2017-7</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды № 003 - О от "31" октября 2011 г., выдан 01.01.2017, дата государственной регистрации: 24.07.2017, номер государственной регистрации: 16:50:010218:57-16/001/2017-6</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды №003-О от "31" октября 2011г., выдан 01.07.2017, ОАО "Главный универсальный магазин", дата государственной регистрации: 25.10.2017, номер государственной регистрации: 16:50:010218:57-16/001/2017-9</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды №003-О от "31" октября 2011г., выдан 01.06.2017, дата государственной регистрации: 28.02.2018, номер государственной регистрации: 16:50:010218:57-16/001/2018-14</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды №003- О от 31 октября 2011, выдан 01.04.2018, дата государственной регистрации: 25.10.2018, номер государственной регистрации: 16:50:010218:57-16/001/2018-18</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды № 003-О от "31" октября 2011г., выдан 02.07.2018, дата государственной регистрации: 15.11.2018, номер государственной регистрации: 16:50:010218:57-16/001/2018-19</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды №003-О от 31 октября 2011г., выдан 20.11.2018, дата государственной регистрации: 09.01.2019, номер государственной регистрации: 16:50:010218:57-16/001/2019-20</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды №003-О от "31" октября 2011г., выдан 01.07.2019, дата государственной регистрации: 02.10.2019, номер государственной регистрации: 16:50:010218:57-16/001/2019-42</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 03.11.2011 г., № 003-О, выдан 01.05.2020, АО "Главный универсальный магазин", в лице Напалкова И.Н. ООО "Алекс Фитнес", в лице Ковалева А.В., дата государственной регистрации: 07.08.2020, номер государственной регистрации: 16:50:010218:57-16/001/2020-50</p> <p>Дополнительное соглашение к договору №003-О аренды нежилого помещения от 03.11.2011г., выдан 25.09.2020</p> <p>Дополнительное соглашение к договору №003-О аренды нежилого помещения от 03.11.2011, выдан 25.01.2021</p> <p>Дополнительное соглашение к договору №003-О аренды нежилого помещения от 03.11.2011г., выдан 24.03.2021</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды №003-О от 31.10.2011, выдан 25.11.2021</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды №003-О от 31.10.2011 г., выдан 01.07.2022</p>
вид	Частный сервитут
дата государственной регистрации	06.10.2020 13:11:25
номер государственной регистрации	16:50:010218:57-16/203/2020-51
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Акционерное общество "Главный Универсальный магазин", ИНН: 1654042667

основание государственной регистрации:	Договор, № 139/2020, выдан 01.09.2020
Право подтверждающий документ	Выписка из ЕГРН от 15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714

2.2. Фотографии Объекта оценки

Осмотр оцениваемого имущества не производился. Фотографии не предоставлены.

2.3. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

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

Оценка проводилась без учета Обременений.

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

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

2.5. Анализ местоположения Объекта оценки

Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, кадастровый номер: 16:50:010218:10

Земельный участок 16:50:010218:10
Республика Татарстан, г Казань, Вахитовский район, ул Баумана (Литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)
под здания и сооружения домовладения №51/50
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:50:010218:10
Кадастровый квартал:	16:50:010218
Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, Вахитовский район, ул Баумана (Литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)
Площадь уточненная:	1 243 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	под здания и сооружения домовладения №51/50
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	21 575 036,77 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	08.02.2023
дата применения:	01.01.2024

Рис 1. Местоположение земельного участка. Данные Публичной кадастровой карты (справочная информация)

Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, кадастровый номер: 16:50:010218:11

Земельный участок 16:50:010218:11
Республика Татарстан, г Казань, Вахитовский район, ул Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)
Под здания и сооружения домовладения №51/50
План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:50:010218:11
Кадастровый квартал:	16:50:010218
Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, Вахитовский район, ул Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)
Площадь уточненная:	967 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Под здания и сооружения домовладения №51/50
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	16 107 774,75 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	08.02.2023
дата применения:	01.01.2024

Рис 2. Местоположение земельного участка. Данные Публичной кадастровой карты (справочная информация)

Земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, кадастровый номер: 16:06:030111:92

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Земельный участок 16:50:010218:9
Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)
административные офисы общей площадью не более 600 кв.м;
торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты общественного питания

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:50:010218:9
Кадастровый квартал:	16:50:010218
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)
Площадь уточненная:	880 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	административные офисы общей площадью не более 600 кв.м; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты общественного питания
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	13 491 990,69 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	08.02.2023
дата применения:	01.01.2024

Создание безопасного подключения

Публичная кадастровая карта

20 м

ПМК © Росреестр 2010-2023 | ЕЗНО © Росреестр 2019-2023

Рабочий стол 10:37

Рис 3. Местоположение земельного участка. Данные Публичной кадастровой карты (справочная информация)

Нежилое здание, кадастровый номер: 16:50:010218:20

Здание 16:50:010218:20
Республика Татарстан, г Казань, ул Профсоюзная, д 50
Здание ГУМ 3 этап
План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	16:50:010218:20
Кадастровый квартал:	16:50:010218
Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, ул Профсоюзная, д 50
Наименование:	Здание ГУМ 3 этап
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	3 904,4 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	172 001 000 руб.
дата определения:	01.01.2014
дата утверждения:	22.01.2016
дата внесения сведений:	05.02.2016
дата применения:	01.01.2015
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземных):	6
количество подземных этажей:	2

Рис 4. Местоположение нежилого здания. Данные Публичной кадастровой карты (справочная информация)

Нежилое здание, кадастровый номер: 16:50:010218:58

Здание 16:50:010218:58
Российская Федерация, Республика Татарстан, г.о. город Казань, г. Казань, ул. Баумана, зд. 51А
Здание (городской универсальный магазин)
План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	16:50:010218:58
Кадастровый квартал:	16:50:010218
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, г.о. город Казань, г. Казань, ул. Баумана, зд. 51А
Наименование:	Здание (городской универсальный магазин)
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	6 091,1 кв. м
Статус:	Учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	292 552 000 руб.
дата определения:	01.01.2014
дата утверждения:	22.01.2016
дата внесения сведений:	05.02.2016
дата применения:	01.01.2015
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземных):	8

Рис 5. Местоположение нежилого здания. Данные Публичной кадастровой карты (справочная информация)

Нежилое здание, кадастровый номер: 16:50:010218:57

Здание 16:50:010218:57
Республика Татарстан, г Казань, ул Баумана, д 51/50
Торговое здание "Городской универсальный магазин"
План ОКС → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	16:50:010218:57
Кадастровый квартал:	16:50:010218
Адрес:	Республика Татарстан, г Казань, ул Баумана, д 51/50
Наименование:	Торговое здание "Городской универсальный магазин"
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	3 471,3 кв. м
Статус:	Учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 777 100 000 руб.
дата определения:	01.01.2014
дата утверждения:	22.01.2016
дата внесения сведений:	05.02.2016
дата применения:	-
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземных):	4
количество подземных:	1

Рис 6. Местоположение нежилого здания. Данные Публичной кадастровой карты (справочная информация)

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

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

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события Российская Федерация является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный и ресурсный 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 запасам природного газа, 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 науку. 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.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю активность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военнополитического блока НАТО 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). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое 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, 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 сложится новый баланс 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.

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

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) *зеленый* – положительные показатели или динамика, *красный* – отрицательные показатели или динамика

		(в рублях в сопоставимых ценах)		
№		21/20	22/21	1 плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+1,6
2.	Инвестиции в основной капитал (15,4% от ВВП)	+8,6	+4,6	+7,6
№		21/20	22/21	1 плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,7
№		21/20	22/21	янв-август 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,0
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	-2,4
6.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+8,8
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	+0,7
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+14,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-1,6
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема т/о):	+4,3	-0,1	+1,2
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-6,3
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+16,2
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+3,7
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,2
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+14,0
		(в рублях в текущих ценах)		
		21/20 г.	22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+12,9
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,1
14.	Инфляция январь-июль, %			
	- промышленная		-3,3	-3,3
	- потребительская		+11,9	+5,3

(в рублях в текущих ценах)			
		22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
15.	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)	+0,8
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,7% в общем объеме фин результатов)		-28,9
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,3%)		+4,0
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-16,1
	- пищевых продуктов (около 2,6%)		+38,3
	- одежды		+34,9
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		+5,7
	- химические производства (около 2,4%)		-72,9
	- металлургическое производство (около 5,3%)		-34,2
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (6,0%)		+84,1
	- Строительных (доля - около 2,4%)		+95,2
	- Торговля; ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,8%)		-41,2
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)		+10,3
16.	Кредиторская задолженность организаций на 01.08.	+3,3	+20,8
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,5 % от кредиторск задолж
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.09.	+10,0	+18,9
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)	+18,1	+23,4
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
18.	Международные резервы (ЗВР), на 22.09.23г.: 576,0 млрд. долл. США	-7,7	+4,8
19.	Фонд национального благосостояния на 01.09.23г.: 13,7 трлн. руб. или 142,8 млрд. долл. США (9,1 % от ВВП)	-18,8	+17,1
20.	Государственный внешний долг, на 01.09.23г. 55,8 млрд. долл. США	-3,9	-1,4
	Другие показатели на 04.10.2023	2022	2023
21.	Ключевая ставка ЦБР с 18.09.23г. , %	+8,5	+13,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	58,95	99,49
23.	Нефть Brent (коэффициент для нефти Urals ~ 0,89)	93,09	89,67

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: машиностроения, судостроения, авиастроения, станкостроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков, оборудования, машин, самолетов, судов, автотранспорта, электроники, комплектующих и запасных частей и пр. Поэтому типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказывали и оказывают непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что отражается в нарушении хозяйственных связей, в нестабильности и снижении внешнеторгового оборота, ВВП, промышленного производства, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, в росте инфляции, задолженности, в снижении доходов.

В январе-августе 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного транспорта, зависящего от внешней торговли), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос и торговля. Вместе с тем, снизились финансовые результаты предприятий металлургии, химического производства, сельского хозяйства, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам, увеличивается неравенство доходов населения.

Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы финансов, 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.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка «первички» и 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, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Перспективы рынка недвижимости

1. 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. 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 за собой 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).

2. 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.

3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), 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 <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2023.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.10.2023 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-сентябре 2023 года²

Производство товаров и услуг

В январе-сентябре 2023г. оборот организаций всех видов деятельности (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил 7495,8 млрд. рублей, что в действующих ценах на 8,2% больше показателя января-сентября 2022 года.

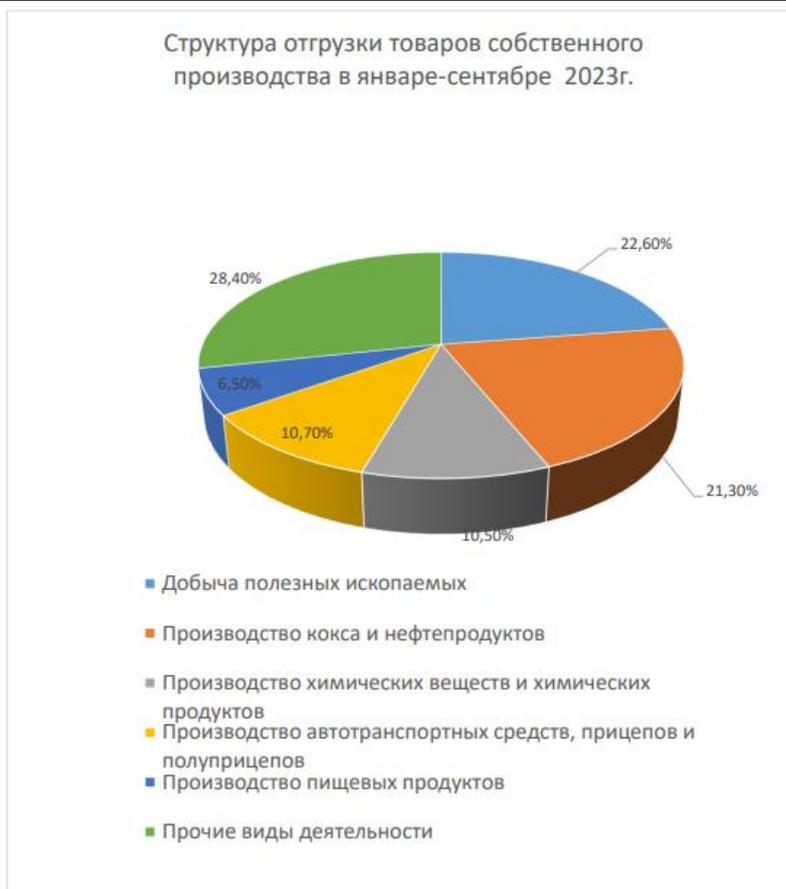
Индекс промышленного производства в январе-сентябре 2023г. по сравнению с январем-сентябрем 2022г. составил 103,4%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-сентябре 2023г. по сравнению с аналогичным периодом 2022г. составили: добыча полезных ископаемых - 100,5%; обрабатывающие производства - 105,3%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 101,0%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 103,4%.

В январе-сентябре 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 3317,9 млрд. рублей, что по сравнению с январем-сентябрем 2022г. составило 97,3%.

Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча полезных ископаемых – 22,6%, производство кокса и нефтепродуктов – 21,3%, производство химических веществ и химических продуктов – 10,5%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 10,7%, производство пищевых продуктов – 6,5%.

² https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub_3947205.pdf



Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-сентябре 2023г. составил 423,6 млрд. рублей, или 119,2% к уровню января-сентября 2022г.

За январь-сентябрь 2023г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 171,2 млрд. рублей, или 134,4% к уровню января-сентября 2022г.

Жилищное строительство

В январе-сентябре 2023г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 2935,9 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 108,3% к уровню января-сентября 2022г. Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 25529 квартир общей (полезной) площадью 1284,2 тыс. кв. метров.

Индивидуальное жилищное строительство

Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 12068 индивидуальных жилых домов общей площадью 1651,7 тыс. кв. метров, что составляет 56,3% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 136,9 кв. метров.

Строительство объектов социально-культурной сферы

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

	Январь-сентябрь 2023г.	В % к январю- сентябрю 2022г.
Дошкольные образовательные организации, мест	495	88,4
в т.ч в сельской местности, мест	35	18,9
Общеобразовательные организации, ученических мест	9813	156,9
в т.ч в сельской местности, мест	844	141,8
Профессиональные образовательные организации, кв.метр учебно-лабораторных зданий	863,2	-
Учреждения культуры клубного типа, мест	180	27,9
в т.ч в сельской местности, мест	180	27,9
Амбулаторно-поликлинические организации, посещение в смену	1117	в 2,5 р.
в т.ч в сельской местности, посещений в смену	931	в 2,1 р.
Детские оздоровительные лагеря, мест	60	-
Плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50м), кв.м	630,0	-
Спортивные залы, кв.м.	2104,0	91,6
Плоскостные спортивные сооружения, кв.м	540,0	28,7
Торгово-офисный центр, кв.м.	945,0	53,1
Торгово-развлекательные центры, кв.м	134,0	0,9
Гостиницы, мест	74	14,8
Музей, единиц	1	-
Бани, мест	25	в 4,2 р.
Пожарное депо, единиц	2	-
Дома-интернаты для престарелых, инвалидов (взрослых и детей), мест	34	-
Салон красоты (парикмахерская), посадочное место	6	-

Коммунальное строительство

В Республике Татарстан в январе-сентябре 2023г. введены газовые сети протяженностью 306,1 км, тепловые сети – 2,0 км.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-сентябре 2023г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 209,2 млрд рублей, в сопоставимых ценах к уровню января-сентября 2022г. – 94,2%.

Растениеводство

На конец сентября 2023г. в хозяйствах всех категорий, по отчетным и расчетным данным, намолочено 3673,9 тыс. тонн зерна (в первоначальнооприходованном весе), накопано 823,8 тыс. тонн картофеля. С начала 2023г. собрано 218,7 тыс. тонн овощей открытого и защищенного грунта. Средняя урожайность зерновых культур составила 25,4 центнера с одного гектара. С одного убранный гектара хозяйства собрали по 194 центнера картофеля и 261 центнеру овощей.

Животноводство

Поголовье крупного рогатого скота на конец сентября 2023г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей) насчитывало 905,8 тыс. голов (на 1,7% ниже аналогичного периода 2022г.), из него коров – 322,8 тыс. голов (на 0,1% больше), свиней – 475,2 тыс. голов (на 3,8% меньше), овец и коз – 324,7 тыс. голов (на 1,5% меньше), птицы – 17585,8 тыс. голов (на 5,5% меньше). К концу сентября 2023г. на хозяйства населения приходилось 30,6% поголовья крупного рогатого скота (в том числе 30,8% коров), 3,2% свиней, 83,4% овец и коз, 16,2% птиц (к концу сентября 2022г. соответственно 30,7% (30,8%), 6,6%, 83,9% и 15,5%).

В январе-сентябре 2023г. по сравнению с соответствующим периодом 2022г. в сельскохозяйственных организациях отгрузка картофеля возросла в 2,2 раза, молока – на 11,6%, яиц – на 3,7%.

Транспорт

Грузовые перевозки

В январе-сентябре 2023г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, составил 10664,0 млн ткм (97,9% к уровню соответствующего периода 2022г.).

Пассажиры перевозки

Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-сентябре 2023г. составил 1064,2 млн пасс-км (103,6% к уровню соответствующего периода 2022г.).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-сентябре 2023г. составил 1001,7 млрд рублей, или 109,3% в сопоставимых ценах к уровню января-сентября 2022г.

Оборот розничной торговли на душу населения в январе-сентябре 2023г. составил 250367 рублей.

В январе-сентябре 2023г. оборот розничной торговли на 92,4% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в объеме оборота розничной торговли составила 7,6%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-сентябре 2023г. составил 45,6%, непродовольственных товаров – 54,4%.

В январе-сентябре 2023г. населению республики оказано платных услуг на 292,1 млрд рублей, что с учетом индекса потребительских цен на услуги составило 107,0% к январю-сентябрю 2022г.

В январе-сентябре 2023г. в структуре объема платных услуг 77,8% приходились на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 20,0%, транспортные услуги – 17,5%, бытовые услуги – 15,7%, телекоммуникационные услуги - 8,2%, услуги системы образования – 9,2%, медицинские услуги – 7,2%.



Объем коммунальных услуг населению в январе-сентябре 2023г. составил 58,5 млрд рублей, или 105,8% к уровню января-сентября 2022г.

Объем бытовых услуг населению в январе-сентябре 2023г. составил 45,9 млрд рублей, или 105,9% к уровню января-сентября 2022г.

В январе-сентябре 2023г. в структуре объема бытовых услуг 85,2% приходилось на долю четырех видов услуг: техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 37,4%, ремонт и строительство жилья и других построек – 32,8%, услуги парикмахерских – 10,1%, ритуальные услуги – 4,9%.

Индексы цен

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в сентябре 2023г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,6% (в сентябре 2022г. – 100,0%).

Индекс потребительских цен в январе-сентябре 2023г. по сравнению с январем-сентябрем 2022г. составил 104,4%.

Индекс цен на продовольственные товары в сентябре 2023г. к предыдущему месяцу составил 100,8%.

Индекс цен на непродовольственные товары в сентябре 2023г. к предыдущему месяцу составил 100,5%.

Индекс тарифов на услуги в сентябре 2023г. к предыдущему месяцу составил 100,7%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-сентябре 2023г. по сравнению с январем-сентябрем 2022г. составил 88,4%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 93,5%.

Уровень жизни

Начисленная номинальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-августе 2023г. составила 58902,0 рубля, или 117,8% по сравнению с соответствующим периодом 2022г.

Начисленная реальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-августе 2023г. составила 112,9% по сравнению с соответствующим периодом 2022г.

Рынок труда

По итогам выборочного обследования в июле-сентябре 2023г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2068,8 тыс. человек, или 51,7% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 206,8 тыс. человек (98,0% рабочей силы) были заняты в экономике и 42,0 тыс. человек (2,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,1%.

На конец сентября 2023г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 5,5 тыс. человек (по оценке 0,27% рабочей силы, на конец сентября 2022г. – 0,49%), из них 4,4 тыс. человек получали пособие по безработице (79,0% от общего числа зарегистрированных безработных).

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект

Рынок недвижимости, его структура и объекты

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка

- механизмы (инфраструктуру) рынка.

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

1. земельные участки

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

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

2. жилье (жилые здания и помещения):

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

3. коммерческая недвижимость:

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

Таблица 14. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект

№ п.п.	Наименование	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект
1	Здание ГУМ 3 этап, назначение: нежилое здание, общая площадь 3904,4 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 6, в том числе подземных 2, кадастровый номер: 16:50:010218:20, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Профсоюзная, д. 50	Офисно-торговое здание
2	Здание (городской универсальный магазин), назначение: нежилое здание, общая площадь 6091,1 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 8, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 16:50:010218:58, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, зд. 51А	Офисно-торговое здание
3	Торговое здание "Городской универсальный магазин, назначение: нежилое здание, общая площадь 3471,3 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 16:50:010218:57, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, д. 51/50	Офисно-торговое здание
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения домовладения №51/50, общая площадь 1243 +/- 12.34 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:10, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (Литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	Земли населенных пунктов
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения домовладения №51/50, общая площадь 967 +/- 10.88 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:11, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	Земли населенных пунктов
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы общей площадью не более 600 кв.м; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты общественного питания, общая площадь 880 +/- 10.38 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:9, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	Земли населенных пунктов

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

Мониторинг цен объектов недвижимости и земельных участков представлен в таблицах ниже.³

³ Источник: Мониторинг цен объектов недвижимости, земельных участков и арендных ставок по состоянию на 01.03.2023 г. разработан Некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан».

Таблица 15. Мониторинг цен объектов недвижимости в г. Казани (тыс. рублей за 1 кв. м)

Наименование района г.Казани	Административные, офисные помещения, бизнес центры	Торговые площади, пункты общественного питания	Производственно-складские помещения
Авиастроительный	50 – 120 (мин. 35, макс. 155)*	50 – 125 (мин. 32, макс. 200)*	12 – 47 (мин.7; макс.65)*
Вахитовский	55 – 175 (мин.35, макс. 250)*	65 – 200 (мин.45, макс. 260)*	11 – 30 (мин.7, макс. 67)*
Кировский	40 – 150 (мин. 22, макс. 180)*	40 – 150 (мин. 23, макс.200)*	10 – 30 (мин.4, макс. 50) *
Московский	40 – 140 (мин. 30, макс. 160)*	50 – 190 (мин.35, макс. 260)*	11 – 50 (мин. 6, макс. 70)*
Ново-Савиновский	40 – 160 (мин. 35, макс. 200)*	55 – 210 (мин. 30, макс. 220)*	15 – 40 (макс.60)*
Приволжский	40 – 125 (мин.30, макс. 180)*	50 – 165 (мин.45, макс. 250)*	10 – 40 (мин.7, макс.70)*
Советский	45 – 150 (мин.35, макс.200)*	45 – 160 (мин.35, макс. 200)*	12 – 55 (мин.8, макс. 70)*

* информация по единичным сделкам;
мин. – минимальная цена;
макс. – максимальная цена

Таблица 16. Мониторинг цен на земельные участки г. Казань (тыс. рублей за 1 кв. м)

Район	Разрешенное использование земельного участка			
	под многоэтажную застройку	под административно-торговое назначение	под производственно-складское назначение	под индивидуальное жилищное строительство
Авиастроительный	8 – 15 (макс. 29)*	8 – 10 (макс.24)*	3,0 – 7,5	1,5 – 7,5 (макс.10)*
Вахитовский	15 – 33 (мин. 10, макс.52)*	10 – 36 (макс.63)*	3 – 8	2,9 – 15 (макс. 26)*
Кировский	10 – 25 (макс. 40)*	6 – 26 (макс.30)*	3,0 – 8,5 (макс.11)*	1,2 – 10 (макс. 18)*
Московский	10 – 23 (макс.40)*	6,5 – 20 (макс.30)*	3 – 6 (мин.1,8)*	1,5 – 7,0 (макс. 15)*
Ново-Савиновский	12 – 25 (макс.35)*	7 – 24 (макс.37*, 79**)	3 – 6	3,5 – 7,5 (макс. 15)*
Приволжский	11 – 25 (макс.30)*	6,5 – 22 (макс.35)*	3 – 8 (макс.15)*	1,5 – 12 (макс. 15)*
Советский	12 – 30 (макс. 40)*	6 – 21 (макс. 30)*	2,5 – 6,5 (макс.15)*	1,2 – 12 (макс.16)*

* информация по единичным сделкам;
макс. – максимальная цена;
мин. – минимальная цена
** информация по единственному предложению

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

В качестве основных ценообразующих факторов были выбраны следующие элементы сравнения:

- снижение цены в процессе торгов;
- размер площади;
- вид использования.

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.

Корректировка взята на основании данных СтатРиелт по состоянию на 01.10.2023г.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94

Корректировка на различие в общей 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.

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,714	-0,15	$K s = (S_0/S_a)^{-0,15}$

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Вид использования

Категория и возможное использование земельного участка значительно влияет на его стоимость. Так, например, стоимость земельных участков под строительство многоквартирных домов (зона Ж4- зона многоквартирной жилой застройки 3-10 этажей) значительно превышает стоимость земельных участков, которые расположены в коммунально-складской зоне.

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

Таблица 17. Поправка на вид использования

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	под жилую застройку (ЛПХ)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	1,70	3,57			
	под индустриальную застройку	0,59	1,00	2,10			
	под жилую застройку (ИЖС)	0,28	0,48	1,00	2,15	2,33	3,16
	под жилую застройку (СНТ, дачи)			0,46	1,00	1,08	1,47
	под жилую застройку (ЛПХ)			0,43	0,92	1,00	1,36
	с/х назначения			0,32	0,68	0,74	1,00

3.6. Анализ наиболее эффективного использования

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

Таблица 18. НЭИ

№ п.п.	Наименование	НЭИ
1	Здание ГУМ 3 этап, назначение: нежилое здание, общая площадь 3904,4 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 6, в том числе подземных 2, кадастровый номер: 16:50:010218:20, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Профсоюзная, д. 50	Офисно-торговое здание
2	Здание (городской универсальный магазин), назначение: нежилое здание, общая площадь	Офисно-торговое

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

№ п.п.	Наименование	НЭИ
	6091,1 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 8, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 16:50:010218:58, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, зд. 51А	здание
3	Торговое здание "Городской универсальный магазин, назначение: нежилое здание, общая площадь 3471,3 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 16:50:010218:57, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, д. 51/50	Офисно-торговое здание
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения домовладения №51/50, общая площадь 1243 +/- 12.34 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:10, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (Литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	Земли населенных пунктов
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения домовладения №51/50, общая площадь 967 +/- 10.88 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:11, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	Земли населенных пунктов
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы общей площадью не более 600 кв.м; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты общественного питания, общая площадь 880 +/- 10.38 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:9, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	Земли населенных пунктов

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

4. Процесс оценки

4.1. Требования к выбору подходов и к методам расчета рыночной стоимости при проведении оценки

Согласно ФСО №V, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Подходы к оценке описаны в федеральных стандартах оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО №V), и «Оценка недвижимости» (ФСО №7) обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности и оценке недвижимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

4.2. Этапы проведения оценки

Этапы проведения оценки описаны в Федеральном Стандарте Оценки «Подходы и методы оценки» ФСО № V, обязательном к применению при осуществлении оценочной деятельности (утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли

Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14.04.2022 г. №200 Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки;
- д) вид стоимости;
- е) дату оценки;
- ж) допущения, на которых должна основываться оценка;
- з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

В соответствии с ФСО №7 «Оценка недвижимости» Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную информацию:

- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;
- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

4.3. Характеристика подходов к оценке недвижимости

4.4. Затратный подход

Как уже указывалось, затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Стоимость объекта оценки, являющегося недвижимым имуществом (здание, сооружение), в рамках затратного подхода определяется как сумма стоимости земельного участка, относящегося к зданию (сооружению) как свободного и стоимости строительства идентичного (затраты на воспроизводство) или аналогичного (затраты на замещение) здания (сооружения) с учетом совокупного износа на дату оценки. В общем виде расчет здания (сооружения) в рамках затратного подхода производится по формуле:

$$C_{3П} = 3З(ЗВ) - СИ + C_{зем.уч.},$$

где:

- СЗП – стоимость объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода;
- 3З(ЗВ) – затраты на замещение (воспроизводство);
- СИ – совокупный износ объекта оценки;
- Сзем.уч. – стоимость земельного участка, на котором расположен объект оценки.

Физический износ (physical deterioration) – потери в стоимости, обусловленные ухудшением физического состояния; может быть устранимым и неустранимым.

При оценивании степени ухудшения физического состояния улучшений вследствие износа с течением времени и недостаточного ухода для расчета суммы, требуемой для восстановления физического состояния улучшений, могут использоваться различные методы стоимостной оценки. Можно также использовать расчеты специфических элементов амортизации и начисления подрядчика или прямые сравнения стоимости единицы продукции между объектами имущества в аналогичном состоянии.

Функциональное устаревание (functional obsolescence) – потеря стоимости объектом вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инновациях или рыночных стандартах. Функциональное устаревание включает избыточные капитальные затраты и избыточные операционные затраты. Может быть устранимым и неустранимым. Также называется техническим устареванием. Функциональное и техническое устаревание может вызываться прогрессом техники, благодаря которому создаются новые активы, обеспечивающие более эффективную поставку товаров и услуг. Современные методы производства могут делать существующие активы полностью или частично устаревшими с точки зрения эквивалентности текущих затрат. Устаревание и оптимизация могут приводить к введению поправок путем принятия затрат замещения современным эквивалентным активом, отличающихся от воспроизводства актива.

Экономическое устаревание (economic obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Экономическое устаревание также называется внешним, обусловленным окружающей средой или местоположением. Примерами экономического устаревания являются изменения в конкуренции или в использовании окрестных земель, например, появление промышленного предприятия в жилом районе. Оно считается неустранимым, так как расходы на устранение проблемы нецелесообразны. Экономическое устаревание, являющееся результатом внешних воздействий, может влиять на стоимость актива. К внешним факторам можно отнести меняющиеся экономические условия, которые затрагивают спрос на товары и услуги и прибыльность организаций бизнеса.

Руководствуясь положением ФСО №V о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит описание методов определения стоимости земельного участка, затрат на замещение (воспроизводство) и совокупного износа.

4.5. Сравнительный подход

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

При данном подходе рассматриваются продажи аналогичных или заменяющих объектов имущества и соответствующие данные рынка, а расчетная величина стоимости

устанавливается посредством процесса, предусматривающего сравнение. В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложении.

Сравнительный подход исходит из признания, что цены имущества определяются рынком, поэтому показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы:

- ▣ метод прямого сравнительного анализа продаж;
- ▣ метод валового рентного мультипликатора;

Метод прямого сравнительного анализа продаж

При наличии данных подход, основанный на сравнении продаж, является наиболее прямым и систематическим подходом к расчету стоимости. Когда данных недостаточно, применимость подхода может быть ограничена.

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения.

Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы определить некий множитель (например, цену в расчете на единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка), который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за имущество, являются элементы сравнения. При подходе на основе сравнения продаж они имеют решающее значение.

При анализе сопоставимых продаж основными должны считаться следующие элементы сравнения.

- ▣ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ▣ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- ▣ условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- ▣ условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- ▣ вид использования и (или) зонирование;
- ▣ местоположение объекта;
- ▣ физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- ▣ экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- ▣ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ▣ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, оценщик должен рассмотреть возможные корректировки (поправки), основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым и

оцениваемым имуществом. Для анализа различий и расчета корректировок оценщики применяют количественные и/или качественные методы.

Классификация и суть корректировок (поправок). Классификация вводимых корректировок (поправок) основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки бывают:

- ▣ процентные (коэффициентные);
- ▣ стоимостные (денежные).

Процентные (коэффициентные) корректировки (поправки) вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент.

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные (денежные) поправки (корректировки).

Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

Денежные поправки (корректировки), вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений.

Расчет и внесение поправок (корректировок). Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- ▣ методы, основанные на анализе парных продаж;
- ▣ экспертные методы расчета и внесения поправок;
- ▣ статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Последовательность внесения поправок (корректировок). Процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.

Вводятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- ❑ оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- ❑ определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- ❑ умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Вероятная цена продажи оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$Ц_{об} = ПВД_0 \times ВРМ_a = ПВД_0 \times \left[\sum_1^m (Ц_{ia} \div ПВД_{ia}) \right] \div m,$$

где:

- Ц_{об} – вероятная цена продажи оцениваемого объекта;
- ПВД₀ – валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта;
- ВРМ_a – усредненный валовой рентный мультипликатор по аналогам;
- Ц_{ia} – цена продажи i-го сопоставимого аналога;
- ПВД_{ia} – потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;
- m – количество отобранных аналогов.

ВРМ не корректируют на удобства или другие различия между объектом оценки и сопоставимыми аналогами, так как в основу его расчета положены фактические арендные платежи и продажные цены, в которых уже учтены указанные различия.

В рамках сравнительного подхода для оценки движимого имущества могут использоваться следующие методы.

- ❑ метод прямого сравнения с аналогичным объектом (сравнение с близким практически идентичным объектом, сравнение с аналогом, имеющим параметрические и другие отличия);
- ❑ метод направленных качественных корректировок;
- ❑ метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа.

Руководствуясь положением ФСО №V о том, что оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Исполнитель в соответствующих разделах Отчета приводит детализированное описание выбранных для оценки методов в рамках сравнительного подхода.

4.6. Доходный подход

Как уже указывалось, доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов

Данный подход для недвижимого и движимого имущества реализуется в методе прямой капитализации, методе дисконтирования денежных потоков или методе капитализации по расчетным моделям

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

4.7. Обоснование выбора подходов и методов оценки

Согласно ФСО №V, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

1) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

1) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

1) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

4.8. Выводы по применению подходов к оценке:

Земельный участок

Применительно к оценке земельного участка на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты не может быть достоверно применен, т.к. сведения о рыночных ставках сдачи в аренду земельных участков в открытых источниках

информации отсутствуют. Трудно представить реализацию проекта по застройке земельного участка при условии принадлежности земельного участка одному хозяйствующему субъекту, а застройку бы проводило совершенно не зависимое с ним лицо на основе договора аренды земельного участка. Такие отношения возможны лишь между аффилированными лицами со всеми сопутствующими нерыночными условиями. Арендодателем, как правило, выступают представители государственных или муниципальных органов управления. Такие договоры заключаются по нормативным ставкам. В крупных населенных пунктах проводятся торги, где участники готовы платить дополнительно за право заключения такого договора аренды. То есть арендная ставка по таким договорам не может рассматриваться в качестве земельной ренты.

Метод остатка основан на разделении дохода от единого объекта недвижимости, приходящегося на улучшения и на земельный участок. То есть, расчет потока доходов от единого объекта недвижимости представляется проблематичным ввиду отсутствия проекта комплексной застройки. Расчет стоимости методом остатка приведет к формальному результату стоимости земельного участка и будет способствовать снижению достоверности результата в целом.

Метод предполагаемого использования в данном случае не может нести смысловой нагрузки, поскольку земельный участок уже застроен улучшениями, соответствующими наилучшему и наиболее эффективному использованию.

В силу указанных причин расчет стоимости земельного участка доходным подходом не произведен.

Затратный подход при оценке земельного участка не использовался, так как в данном случае производится оценка земельного участка, который не оценивается затратным подходом.

В силу указанных причин расчет стоимости земельного участка затратным подходом не произведен.

По результатам проведенного анализа наиболее эффективного использования объекта оценки и с учетом полноты и достоверности информации, которой владел Оценщик, а также учитывая цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, было принято решение *о применении сравнительного подхода к расчету стоимости земельного участка.*

Здание

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы. На момент проведения оценки Оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с Объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная Заказчиком в установленном порядке информация о расходах, связанных с владением Объектом оценки. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования оценщик посчитал невозможным.

Учитывая изложенное выше, Оценщик принял решение об исключении доходного подхода из своих расчётов по данному Объекту оценки.

Сравнительный подход исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется на основе анализа цен сделок со схожим по своим характеристикам имуществом. Сравнительный подход используется при наличии

информации о рыночных ценах сделок со схожими по своим характеристикам объектам недвижимости. Все методы оценки недвижимости, применяемые в рамках сравнительного подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами.

Учитывая изложенное выше, Оценщик принял решение о применении сравнительного подхода при расчёте здания.

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.

Учитывая изложенное выше Оценщиком было принято решение о невозможности применения затратного подхода при расчете стоимости зданий.

5. Сравнительный подход

5.1. Метод сравнения продаж

5.2. Расчет рыночной стоимости земельных участков

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

5.3. Выбор единицы сравнения

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

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

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

5.4. 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.

Участки с кадастровыми номерами 16:50:010218:10, 16:50:010218:11, 16:50:010218:9 оцениваются как единый массив.

Основные критерии отбора аналогов:

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

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Основные критерии отбора аналогов:

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

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Таблица 19. Характеристика объектов-аналогов

№ п.п.	Адрес	Площадь земельного участка, м ²	Стоимость, руб.	Вид права	Стоимость 1м ² , руб.	Назначение	Текст объявления	Источник Объявления
1	Республика Татарстан, Казань, Техническая ул., 58	2 041,00	69 900 000	Собственность	34 247,92	Индустриальная застройка	На первой линии по ул Технической 58 Продаётся земельный участок ровный прямоугольной формы 25 x 80м длинной стороной прилегает к проезжей части дороги со своим въездом. ВРИ по документам под здания и сооружения производственной базы. Коммуникации возможно подвести. Без обременений. Продажа без НДС. Цена указана за нал. За безнал 79 млнКадастровый номер 16:50:080216:700 и 701 Продажа от собственника.	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_20_sot_promnaz_nacheniya_214_4922595
2	Республика Татарстан, г Казань, Ново-Савиновский район, ул. Нижняя Торфяная, участок 7	731,00	35 000 000	Собственность	47 879,62	Офисно-торговая застройка	Продается земельный участок площадью 7,3сотки. Кадастровый номер 16:50:110507:1. Земельный участок предназначен для строительства коммерческой недвижимости. Находится на пересечении улиц Чистопольская/Бондаренко, во дворе дома. ГПЗУ на руках	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_73_sot_promnaz_nacheniya_329_7537130
3	Республика Татарстан, г Казань, Советский район, ул. Патриса Лумумбы	8 300,00	265 000 000	Собственность	31 927,71	Индустриальная застройка	Расположение:Земельный участок на первой линии проектируемой дороги по ул. П. Лумумбы, в Советском районе г. Казани, рядом с ул. Космонавтов и жилыми комплексами современной застройки ("Лазурные небеса", "21 век"). Участок граничит с Ипподромом.Назначение:Участок подходит под строительство торгово-развлекательных административно-деловых объектов, гостиниц и апартаментов.Территориальная зона, согласно правил землепользования и застройки г. Казани - ОД (зона смешанной застройки центра города).Кадастровый номер: 16:50:060102:5223, 16:50:060102:266.	https://kazan.ci-an.ru/sale/commercial/291112_007/

5.5. Введение корректировок к цене аналога

Цены предложений объектов-аналогов необходимо скорректировать по следующим параметрам:

- объем передаваемых прав;
- уторговывание;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- дата предложения;
- категория земель;
- площадь;
- назначение;
- коммуникации;
- местоположение.

Корректировка на объем передаваемых прав

У оцениваемых земельных участков и у подобранных объектов-аналогов, передаваемыми правами является право собственности, корректировка на объем передаваемых составит 0 %.

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 объекты, 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.

Корректировка взята на основании данных СтатРиелт по состоянию на 01.10.2023г.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94

Корректировка на торг для земельных участков составляет -6%.

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов и оцениваемого объекта 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 применялась.

Корректировка на дату предложения

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

Корректировка на категорию земель

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

Корректировка на различие в общей площади

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных.

Корректировка взята на основании данных СтатРиелт по состоянию на 01.10.2023г.

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,714	-0,15	$K s = (S_0/S_a)^{-0,15}$

S₀ – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Таблица 20. Поправка на площадь

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	3 090,0	2 041,00	731,00	8 300,00
Корректировка на площадь		0,94	0,81	1,16

Корректировка на коммуникации

Поскольку объекты-аналоги и Объект оценки имеют различный набор коммуникаций применяем корректировку.

Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал.

Корректировка взята на основании данных СтатРиелт по состоянию на 01.10.2023г.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,10	1,21	1,15
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,05	1,10	1,07
5	Обеспеченные водопроводом (центральной или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,05	1,13	1,08
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,14	1,08
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,10	1,30	1,18
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,07	1,21	1,13

Таблица 21. Поправка на коммуникации

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	3 090,0	2 041,00	731,00	8 300,00
Наличие электроснабжения	Есть	Нет	Нет	Нет

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка		1,15	1,15	1,15
Наличие водопровода	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка		1,08	1,08	1,08

Корректировка на назначение

Оцениваемые земельные участки и объекты- аналоги №1 и №3 имеют различное назначение, следовательно, применяем корректировку.

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

отношения цен земельных участков с различным функциональным назначением (ВРИ)		объект-аналог					
		под коммерческую застройку	под индустриальную застройку	под жилую застройку (ИЖС)	под жилую застройку (СНТ, дачи)	под жилую застройку (ЛПХ)	с/х назначения
объект оценки	под коммерческую застройку	1,00	1,70	3,57			
	под индустриальную застройку	0,59	1,00	2,10			
	под жилую застройку (ИЖС)	0,28	0,48	1,00	2,15	2,33	3,16
	под жилую застройку (СНТ, дачи)			0,46	1,00	1,08	1,47
	под жилую застройку (ЛПХ)			0,43	0,92	1,00	1,36
	с/х назначения			0,32	0,68	0,74	1,00

Таблица 22. Поправка на назначение

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	3 090,0	2 041,00	731,00	8 300,00
Назначение	Офисно-торговая застройка	Индустриальная застройка	Офисно-торговая застройка	Индустриальная застройка
Корректировка		1,70	1,00	1,70

Корректировка на местоположение

Оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги имеют различное местоположение в городе, следовательно, применяем корректировку.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал.

Корректировка взята на основании данных СтатРиелт по состоянию на 01.10.2023г.

Ценовая зона	1	2	3	4	5	6	7	8
верхняя граница	1,22	1,13	1,03	1,01	0,70	0,51	0,22	0,17
Среднее значение	1,00	0,87	0,80	0,78	0,44	0,32	0,13	0,10
нижняя граница	0,80	0,63	0,59	0,58	0,20	0,15	0,05	0,03

1. Административно-культурный, исторический центр города

Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов субъекта федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории.

2. Центр массовой розничной торговли города

Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

3. Административные центры городского округа, района

Характеризуются размещением объектов окружных, районных органов управления, наличием станций метро, наличием высокоразвитой социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории.

4. Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города

Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной доступностью или наличием метро, престижностью проживания.

5. Спальные районы города, граничащие к пригороду

Характеризуются преимущественно многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

6. Смешанные зоны производственно-складской и жилой застройки города

Характеризуются смежным размещением объектов производственно-складской застройки и объектов многоэтажной, и/или малоэтажной, и/или индивидуальной жилой застройки, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

7. Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города

Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно- и коммунально-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

8. Зоны садоводства и сельскохозяйственного производства в черте города

Характеризуются застройкой преимущественно некапитальными садовыми домами для временного (сезонного) проживания и объектами (сетями) инженерной инфраструктуры.

Таблица 23. Поправка на местоположение

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	3 090,0	2 041,00	731,00	8 300,00
Назначение	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	Республика Татарстан, Казань, Техническая ул., 58	Республика Татарстан, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Нижняя Горфяная, участок 7	Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Патриса Лумумбы
Ценовая зона	1	4	3	3
Значение	1,00	0,78	0,80	0,80
Корректировка		1,28	1,25	1,25

Расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков как единого массива в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж приведен в таблице ниже.

Таблица 24. Расчет рыночной стоимости земельных участков как единого массива

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, м ²	3 090,0	2 041,00	731,00	8 300,00
Стоимость предложения, руб.		69 900 000	35 000 000	265 000 000
Стоимость предложения, руб./м ²		34 247,92	47 879,62	31 927,71
Передаваемые права на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		34 247,92	47 879,62	31 927,71
Средневзвешенное значение, руб./м ²		38 018,42		
Поправка на уторгование, %		-6%	-6%	-6%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		32 084,15	44 854,61	29 910,54
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		32 084,15	44 854,61	29 910,54
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		32 084,15	44 854,61	29 910,54
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		32 084,15	44 854,61	29 910,54
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		1,0	1,0	1,0
Скорректированная стоимость, руб./м ²		32 084,15	44 854,61	29 910,54
Корректировка на площадь		0,94	0,81	1,16
Скорректированная стоимость, руб./м ²		30 149,02	36 132,74	34 689,03
Наличие электроснабжения	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка		1,15	1,15	1,15
Скорректированная стоимость, руб./м ²		34 671,38	41 552,65	39 892,38
Наличие водопровода	Есть	Нет	Нет	Нет
Корректировка		1,08	1,08	1,08
Скорректированная стоимость, руб./м ²		37 445,09	44 876,87	43 083,77
Назначение	Офисно-торговая застройка	Индустриальная застройка	Офисно-торговая застройка	Индустриальная застройка
Корректировка		1,70	1,00	1,70
Скорректированная стоимость, руб./м ²		63 656,65	44 876,87	73 242,42
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	Республика Татарстан, Казань, Техническая ул., 58	Республика Татарстан, г. Казань, Ново-Савиновский район, ул. Нижняя Торфяная, участок 7	Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Патриса Лумумбы

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Описание	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Ценовая зона	1	4	3	3
Значение	1,00	0,78	0,80	0,80
Корректировка		1,28	1,25	1,25
Скорректированная стоимость, руб./м ²		81 611,09	56 096,08	91 553,02
Средневзвешенное значение, руб./м ²		76 420,064		
Площадь земельного участка, м ²		3 090		
Рыночная стоимость права собственности на единый массив руб.		236 137 998		
Рыночная стоимость права собственности на единый массив, округленно, руб.		236 138 000		

5.6. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам для нежилых зданий

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

Для оценки нежилых зданий офисно-торгового назначения методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка аналогичной недвижимости в городе Казань. Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Таблица 25. Характеристика объектов-аналогов для нежилых зданий

№ п/п	Адрес	Площадь здания, м ²	Стоимость с учетом НДС, руб.	Стоимость без учета НДС, руб.	Площадь участка, кв.м.	Текст объявления	Источник информации
1	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Журналистов, д. 56	4 200,0	240 000 000,0	200 000 000	2 100,00	Продам торгово-офисный центр в Советском районе. Общая площадь 4200 кв.м., состоит из двух зданий (3000 кв.м. + 1200 кв.м.), земельный участок 21 сотка, все в собственности. Первая линия, все коммуникации, система кондиционирования и вентиляции, противопожарная сигнализация, пункт охраны и видеонаблюдение, собственная парковка. По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Муртазина Ильмира — Брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup — недвижимость и финансы». От собственника. Без комиссии.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_s_arendatorami_4200_kv.m_2841225168
2	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Маршрутная, д. 12А	2 351,6	150 000 000,0	125 000 000	1 237,00	Продается отдельно стоящее 4-х этажное здание по адресу г. Казань, ул. Маршрутная, 12А. Общая площадь здания 2351,6 кв.м., площадь земельного участка 1237 кв.м., все в собственности. • Здание эксплуатируется. • Помещения с качественной отделкой, высокими потолками, возможностью перепланировки. • Здание обслуживается собственной профессионально-управляющей компанией. • Инженерные сети и коммунальное хозяйство в хорошем состоянии. • Большая	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/biznes-tsentr_2351.6_m_3457498359

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

№ п/п	Адрес	Площадь здания, м ²	Стоимость с учетом НДС, руб.	Стоимость без учета НДС, руб.	Площадь участка, кв.м.	Текст объявления	Источник информации
						парковка с удобными подъездными путями. • Наличие пожарной сигнализации, круглосуточной охраны, видеонаблюдения. • Санузлы на каждом этаже, отдельные санузлы в блок-офисах. • Имеются постоянные якорные арендаторы, приносящие стабильный доход.shk8937	
3	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Клары Цеткин, 8/27	6 337,2	УСН	380 000 000	4 400,00	Административное 5-этажное здание.Общая S – 6337,2 м ² ; S земельного участка – 4 400 кв м.Здание расположено в Кировском районе Казани и находится в окружении образовательных и спортивных учреждений, производственных и оптовых компаний и жилых домов.В непосредственной близости Кировская Дамба, через которую можно за 15 минут добраться до основных туристических и культурных объектов города: Казанский Кремль, крупные спортивные объекты, ЦУМ, Казанский государственный цирк, Кремлевская набережная. В шаговой доступности ж\д станция «Адмиралтейская Слобода».Помещения выполнены в чистовой отделке.Возможна организация свободной планировки в формате open-space.Имеется собственная парковка.На первом этаже здания расположены помещения под торговлю, со второго этажа - офисы.Возможно существенное расширение прилегающего земельного участка до 1,1 га.НДС облагается.	https://www.avito.ru/kazan/kommercheskaya_nedvizhimost/administrativnoe_zdanie_s_parkovoy_kirovskiy_rayon_1965683616

5.7. Введение корректировок

Сопоставление стоимости 1 м² рассматриваемых объектов происходит по следующим параметрам:

- стоимость земельного участка;
- снижение цены в процессе торгов;
- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- на дату продажи (оферты);
- на различие в местоположении;
- площадь;
- на назначение;
- физический износ;
- уровень отделки.

Корректировка на стоимость земельного участка

При расчете стоимости зданий необходимо учесть среднюю стоимость 1 кв.м. земельного участка.

Таблица 26. Мониторинг цен на земельные участки г. Казань (тыс. рублей за 1 кв. м)

Район	Разрешенное использование земельного участка			
	под многоквартирную застройку	под административно-торговое назначение	под производственно-складское назначение	под индивидуальное жилищное строительство
Ленинградский	8 – 15 (макс. 29)*	8 – 10 (макс. 24)*	3,0 – 7,5	1,5 – 7,5 (макс. 10)*
Вахитовский	15 – 33 (мин. 10, макс. 52)*	10 – 36 (макс. 63)*	3 – 8	2,9 – 15 (макс. 26)*
Кировский	10 – 25 (макс. 40)*	6 – 26 (макс. 30)*	3,0 – 8,5 (макс. 11)*	1,2 – 10 (макс. 18)*
Московский	10 – 23 (макс. 40)*	6,5 – 20 (макс. 30)*	3 – 6 (мин. 1,8)*	1,5 – 7,0 (макс. 15)*
Ново-Савиновский	12 – 25 (макс. 35)*	7 – 24 (макс. 37*, 79**)	3 – 6	3,5 – 7,5 (макс. 15)*
Приволжский	11 – 25 (макс. 30)*	6,5 – 22 (макс. 35)*	3 – 8 (макс. 15)*	1,5 – 12 (макс. 15)*
Советский	12 – 30 (макс. 40)*	6 – 21 (макс. 30)*	2,5 – 6,5 (макс. 15)*	1,2 – 12 (макс. 16)*

* информация по единичным сделкам;
макс. – максимальная цена;
мин. – минимальная цена
** информация по единственному предложению

Средняя стоимость 1 кв.м. земельного участка расположенного в Вахитовском районе города Казани под административно-торговое назначение составляет 23 000 рублей ((10 000+36 000)/2)).

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на уторговывание.

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.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал.

Корректировка взята на основании данных СтатРиелт по состоянию на 01.10.2023г.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95

Корректировка на уторговывание применялась в размере -5%.

Корректировка на объем передаваемых прав

Вид права: в зависимости от вида права собственности на объекты недвижимости, последние можно разделить на следующие группы: «право краткосрочной аренды», «право долгосрочной аренды», «постоянное (бессрочное) право пользования», «право собственности с обременением», «полное право собственности». Самой большой стоимостью обладает полное право собственности, самой меньшей – «право краткосрочной аренды» в нашем случае все объекты недвижимости находятся в собственности.

У оцениваемых зданий и у подобранных объектов-аналогов, передаваемыми правами является право собственности, корректировка на объем передаваемых составит 0%.

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия продажи

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.). В нашем случае все объекты принадлежат одному рынку, и форма подачи объявлений является аналогичной.

Поправка на дату продажи (оферты)

Поправка на дату продажи (оферты) производится в том случае, если с даты продажи, (оферты) прошло более нормального срока экспозиции для аналогичного имущества. т.е. от 6-месяц. Корректировка рассчитывается исходя из общей динамики цен в данном сегменте рынка за соответствующий период. Т.к. у всех объектов аналогов с даты продажи, (оферты) прошло не более нормального срока экспозиции, то данная поправка равняется нулю.

Корректировка на различие в местоположении

Оцениваемые здания и объекты-аналоги имеют схожее расположение. Корректировка по данному фактору равна 0%.

Поправка на площадь (фактор масштаба)

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

Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S– общая площадь объекта, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,673
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,590

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Таблица 27. *Корректировка на площадь*

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	13 466,80	4 200,00	2 351,60	6 337,20
Корректировка на площадь		0,83	0,76	0,89

Поправка на уровень отделки

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал.

Корректировка взята на основании данных СтатРиелт по состоянию на 01.10.2023г.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,92	0,88
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,09	1,21	1,14
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,08	1,14	1,10

Таблица 28. *Корректировка на уровень отделки*

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь, м ²	13 466,80	4 200,00	2 351,60	6 337,20
Уровень отделки	Высококачественная внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
Значение	1,14	1,00	1,00	1,00
Корректировка		1,14	1,14	1,14

Поправка на физический износ

Для каждого из объектов-аналогов был определен экспертный физический износ.

Физический износ Объекта оценки и объектов-аналогов определен с применением эвристического метода определения износа. Этот метод основывается на суждении

оценщика о фактическом состоянии объекта исходя из его внешнего вида и условий эксплуатации.

Таблица 29. Ориентировочная оценка физического износа (состояние отделки помещений) эвристическим методом⁴

Физический износ, %	Признаки физического износа			
	Потолки	Окна, двери	Стены	Полы
0-20	Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки потолков 5%	Незначительные дефекты, полученные в ходе установки оконной и дверной группы 5%	Незначительные дефекты, полученные в ходе отделки стен 5%	Незначительные дефекты, полученные в ходе укладки линолеума, паркета, плитки и т.п. 5%
21-40	В потолках имеются не значительные трещины 10%	Незначительное отставание красочного покрытия на оконных рамах. Частично изношена дверная группа 10%	На стенах небольшое число повреждений внутренней отделки 10%	Небольшая потертость напольного покрытия (линолеума, паркета, плитки и т.п.) 10%
41-60	В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь 15%	Большое количество отставание красочного покрытия на оконных рамах. Изношена дверная группа 15%	Большое число повреждений внутренней отделки стен 15%	Полы в отдельных местах зыбкие. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток) 15%
61-80	В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой 20%	Много перекошенных окон и дверей 20%	Большое число поврежденных стен, перекосы стен, щели между стенами 20%	Массовое повреждение и отсутствие покрытия пола 20%
81-100	Заметные прогибы потолков 25%	Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. Частичное отсутствие окон и дверей 25%	Стены частично разрушены. Внутренняя отделка стен полностью разрушена 25%	Полы с большими перекосами и уклонами 25%

Определенное таким образом значение физического износа аналогов представлено в таблице.

Таблица 30. Физическое состояние объектов-аналогов

Описание	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог №2	Объект аналог № 3
Площадь, м ²	13 466,80	4 200,00	2 351,60	6 337,20
Физический износ (состояние отделки помещений), %	16%	20%	20%	20%
Корректировка		1,06	1,06	1,06

Корректировка на физическое состояние определялась по формуле:

$$I = \left(\frac{(1 - I^o)}{(1 - I^c)} \right) \text{ где,}$$

I - Корректировка на физический износ;

I^o – Физический износ объекта оценки;

I^c - Средневзвешенное значение физического износа объектов-аналогов.

Поправка на назначение

Объекты-аналоги также, как и Объект оценки являются нежилыми зданиями офисно-торгового назначения, следовательно, корректировка не применялась.

Расчет рыночной стоимости нежилых зданий в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж приведен в таблице ниже.

⁴ Источник информации: Таблица была составлена на основании данных Справочника «Ко-Инвест» Индексы цен в строительстве выпуск 61, октябрь 2007, таблица №1 «Физические признаки и значения износа конструкций здания»

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Таблица 31. Расчет рыночной стоимости нежилых зданий общей площадью 13466,80 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь строений, м ²	13 466,80	4 200,00	2 351,60	6 337,20
Стоимость объекта, руб.		200 000 000	125 000 000	380 000 000
Площадь земельного участка, м ²		2 100	1 237	4 400
Стоимость земельного участка, руб./м²		23 000,00	23 000,00	23 000,00
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		48 300 000	28 451 000	101 200 000
Рыночная стоимость улучшений, руб.		151 700 000	96 549 000	278 800 000
Корректировка на уторговывание, %		-5%	-5%	-5%
Скорректированная стоимость		144 115 000	91 721 550	264 860 000
Стоимость предложения, руб./м ²		34 313	39 004	41 794
Передаваемые права на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		34 313,10	39 003,89	41 794,48
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		34 313,10	39 003,89	41 794,48
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		34 313,10	39 003,89	41 794,48
Дата предложения	Текущая	Текущая	Текущая	Текущая
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./м ²		34 313,10	39 003,89	41 794,48
Местоположение	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, д. 51/50	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Журналистов, д. 56	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Маршрутная, д. 12А	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Клары Цеткин, 8/27
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		34 313,10	39 003,89	41 794,48
Корректировка на площадь		0,83	0,76	0,89
Скорректированная стоимость, руб./м ²		28 477	29 501	37 046
Уровень отделки	Высококачественная внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка	Простая внутренняя отделка
Значение	1,14	1,00	1,00	1,00
Корректировка		1,14	1,14	1,14
Скорректированная стоимость, руб./м ²		32 464	33 632	42 232
Физический износ (состояние отделки помещений), %	16%	20%	20%	20%
Корректировка		1,06	1,06	1,06
Скорректированная стоимость, руб./м ²		34 266,9	35 499,4	44 577,6
Функциональное назначение	Офисно-торговое здание	Офисно-торговое здание	Офисно-торговое здание	Офисно-торговое здание
Поправка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./м ²		34 266,86	35 499,37	44 577,64

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Средневзвешенная стоимость 1 м ² объекта оценки, руб.			38 114,62	
Площадь Объекта оценки, м ²			13 466,80	
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.			513 282 002	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб.			513 282 000	

5.8. Выводы по применению метода сравнения продаж

Расчеты, проведенные в рамках метода сравнения продаж, позволяют определить рыночную стоимость Объекта оценки, на 01 ноября 2023 г.:

Таблица 32. Выводы по применению метода сравнения продаж

№ п.п.	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.
	Нежилые здания общей площадью 13466,80 кв.м., в том числе:	13 466,80	513 282 000
1	Здание ГУМ 3 этап, назначение: нежилое здание, общая площадь 3904,4 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 6, в том числе подземных 2, кадастровый номер: 16:50:010218:20, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Профсоюзная, д. 50	3 904,4	148 815 000
2	Здание (городской универсальный магазин), назначение: нежилое здание, общая площадь 6091,1 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 8, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 16:50:010218:58, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, зд. 51А	6 091,1	232 160 000
3	Торговое здание "Городской универсальный магазин, назначение: нежилое здание, общая площадь 3471,3 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 16:50:010218:57, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, д. 51/50	3 471,3	132 307 000
	Земельные участки общей площадью 3090 кв.м., в том числе:	3 090	236 138 000
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения домовладения №51/50, общая площадь 1243 +/- 12.34 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:10, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (Литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	1 243,0	94 990 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения домовладения №51/50, общая площадь 967 +/- 10.88 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:11, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	967,0	73 898 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы общей площадью не более 600 кв.м; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты общественного питания, общая площадь 880 +/- 10.38 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:9, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	880,0	67 250 000
	Итого Объект оценки		749 420 000

5.9. Согласование результатов Оценки

При оценке рыночной стоимости зданий Оценщиком был применен один подход к оценке: сравнительный, при расчете стоимости земельных участков был применен только сравнительный подход. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости Объекта оценки.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Таблица 33 Согласование результатов Оценки

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Здание ГУМ 3 этап, назначение: нежилое здание, общая площадь 3904,4 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 6, в том числе подземных 2, кадастровый номер: 16:50:010218:20, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Профсоюзная, д. 50	148 815 000	Не применялся	Не применялся

об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

№ п.п.	Наименование	Сравнительный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.
2	Здание (городской универсальный магазин), назначение: нежилое здание, общая площадь 6091,1 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 8, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 16:50:010218:58, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, зд. 51А	232 160 000	12 915 000	Не применялся
3	Торговое здание "Городской универсальный магазин, назначение: нежилое здание, общая площадь 3471,3 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 16:50:010218:57, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, д. 51/50	132 307 000	41 992 000	Не применялся
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения домовладения №51/50, общая площадь 1243 +/- 12.34 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:10, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (Литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	94 990 000	7 688 000	Не применялся
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения домовладения №51/50, общая площадь 967 +/- 10.88 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:11, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	73 898 000	Не применялся	Не применялся
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы общей площадью не более 600 кв.м; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты общественного питания, общая площадь 880 +/- 10.38 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:9, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	67 250 000	Не применялся	Не применялся

6. Итоговое заключение

6.1. 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);

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 34. 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».

Профессиональная деятельность Оценщика застрахована.

6.2. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на 01 ноября 2023 г., составляет:

№ п.п.	Наименование	Рыночная стоимость без НДС, округленно, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, округленно, руб.
1	Здание ГУМ 3 этап, назначение: нежилое здание, общая площадь 3904,4 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 6, в том числе подземных 2, кадастровый номер: 16:50:010218:20, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Профсоюзная, д. 50	148 815 000	178 578 000
2	Здание (городской универсальный магазин), назначение: нежилое здание, общая площадь 6091,1 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 8, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 16:50:010218:58, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, зд. 51А	232 160 000	278 592 000
3	Торговое здание "Городской универсальный магазин, назначение: нежилое здание, общая площадь 3471,3 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 4, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 16:50:010218:57, адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Баумана, д. 51/50	132 307 000	158 768 400
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения домовладения №51/50, общая площадь 1243 +/- 12.34 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:10, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (Литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	94 990 000	94 990 000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здания и сооружения домовладения №51/50, общая площадь 967 +/- 10.88 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:11, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	73 898 000	73 898 000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: административные офисы общей площадью не более 600 кв.м; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты общественного питания, общая площадь 880 +/- 10.38 кв.м., кадастровый номер: 16:50:010218:9, адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1)	67 250 000	67 250 000
	Итого	749 420 000	852 076 400

Оценщик:

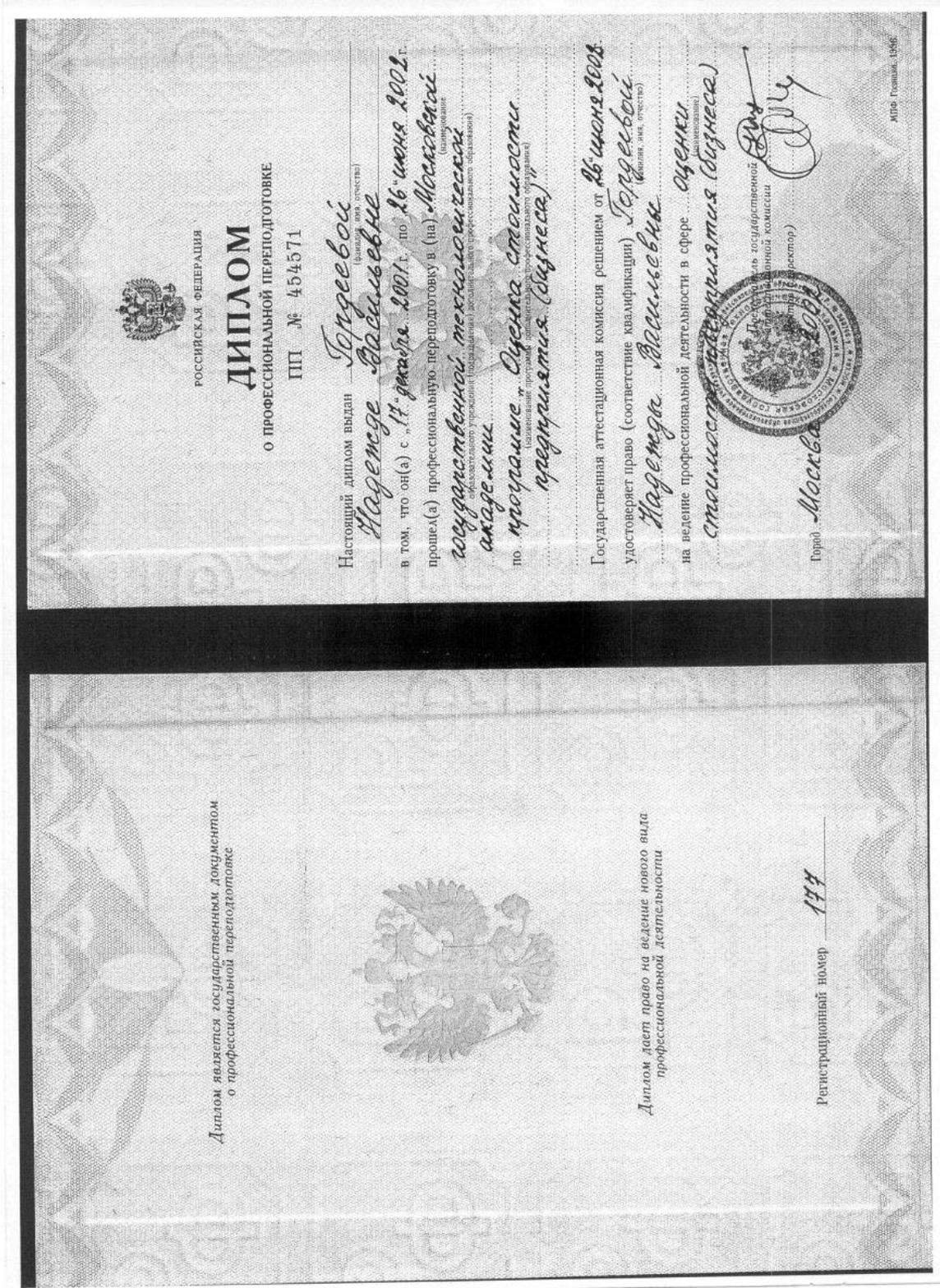


Н. В. Гордеева

23 ноября 2023 г.

7. Приложения

7.1. Документы Оценщика





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

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

в объеме 204 часов (количество часов)

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

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

Прошел(а) стажировку КСМ (наименование предприятия)

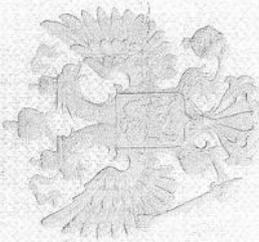
выполнил(а) КСМ (наименование темы)



Торасев
(подпись)
директор

Город Москва 2023 г.

Место печати: 1996.



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 2461

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

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

в том, что он(а) с 14 апреля 2005 г. по 23 апреля 2005 г.
повышил(а) свою квалификацию в (на) выполнении работ по монтажу, ремонту, обслуживанию и демонтажу лифтов и машинных помещений
по программе "Безопасная лифтовая техника"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 108 часов
(количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Безопасные лифты</u>	<u>72</u>	
<u>Лифты на вылету</u>	<u>32</u>	
<u>Испытания лифтов</u>	<u>4</u>	<u>Отлично</u>

Прошел(а) _____
(наименование предприятия)

Выполнил(а) _____
(наименование темы)

Город Владимир год 2005
Секретарь _____
Директор (инструктор) _____

М.П. Госпол. 4936

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 2436





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

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

Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

О ТОМ, ЧТО

Гордеева Надежда Васильевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 12.04.2022 года за регистрационным номером № 3015

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

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

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 12.04.2022 г.

Дата составления выписки 12.04.2022 г.

Первый вице-президент

В.И. Лебединский



Дата направления Полиса-обфорта Страхователю «22» июня 2023 г. ПОЛИС-ОБФОРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 4918776/6001023

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: Надежда Васильевна Гордеева, дата рождения 16.04.1980, паспорт 509835, выдан УВД Псковского района пр. Кавана 13.09.2002, код подразделения 102-006
2. СТРАХОВЩИК: ПАО «АльфаСтрахование», Россия, 115462, г. Москва, ул. Шаболова, д.31, стр.4Б, корт. с/эт: 301018105000000000593, расчетный счет: 407018105010500000066 в АО «АЛЬФА-БАНК», лицензия СИ № 2239 от «13» ноября 2017 г.
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Настоящим Полисом-обфорт Страховщик, в соответствии со ст.436 ГК РФ...

- 4. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: 4.1. С «22» июня 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для защиты настоящего Полиса-обфорта, по «21» июня 2024 г. (Период страхования)
5. СТРАХОВАЯ СУММА: 500000 (Пятьсот тысяч и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
6. ЛИМИТ ОТРАЖЕНИЯ ОБЪЕМА: 10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по каждому судебному и иным расходам Страхователя.
7. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 7.1. 6 390,00 (Шесть тысяч триста девяност и 00/100) рублей
7.2. Страховая премия payable: сумма Страховой премии, подлежащая оплате Страхователем.
8. ФРАНСИЗА: Нет, установлена.
9. ПРИЛОЖЕНИЯ: Приложение № 1. Условия страхования по Полису-обфору; Приложение № 2. Правила.
СТРАХОВЩИК АО «АльфаСтрахование»
Заставитель (генеральный директор, действующий по доверенности)
Александр Юрьевич Жданович
12.04.2023



10672962

**ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 4991R/776/50019/23**

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «04» августа 2023 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б"
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет: 40701810901300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет: 3010181020000000593 БИК: 044525593
Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.

Страхователь

ООО «ФАЦ «ЭКСПЕРТ»
420101, РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, Г. КАЗАНЬ, УЛ. ХУСАИНА МАВЛЮТОВА, Д. 42, ОФИС 5
ИНН: 1659140146 КПП: 165901001

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет <https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3c4/3c48bc19fff1c1c9a6be25fedd66a0af.pdf>

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- подтверждает, что объект, указанный в графе «Место осуществления застрахованной деятельности», не относится к объектам, перечисленным в п.6) раздела Исключения Условий страхования по Полису-Оферте;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования

С «05» августа 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «04» августа 2024 г. (Период страхования)

Страховая сумма

50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

10% от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

Страховая премия

18 050,00 (Восемнадцать тысяч пятьдесят и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «05» августа 2023 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом под территорией страхования понимается территория, в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аппатова Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация

*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б



Правила страхования оценщиков

7.2. Объявления СМИ

Сравнительный подход Аналоги для земельных участков

Аналог №1

Участок 20 сот. (промназначения)

69 900 000 ₽
3 495 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 917 270-40-98

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торгу уместен?
Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо
Эквивалент - 8.41 тонн CO₂

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 20 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Техническая ул., 58

Об участке
Площадь: 20 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Техническая ул., 58
р-н Приволжский

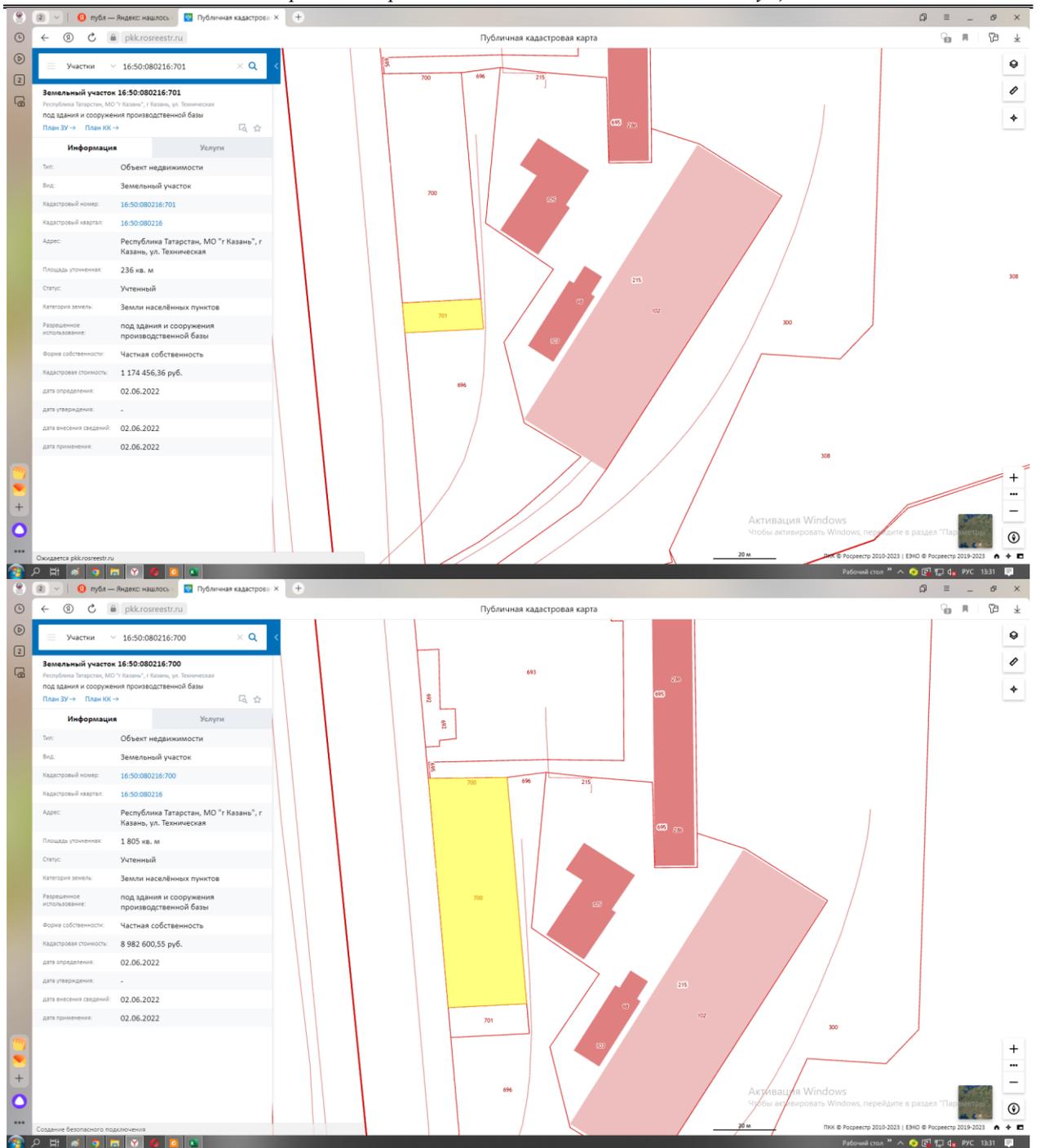
Описание
На первой линии по ул Технической 58 Продаётся земельный участок ровный прямоугольной формы 25 х 80м длинной стороной прилегает к проезжей части дороги со своим въездом. ВРИ по документам под здания и сооружения производственной базы. Коммуникации возможно подвести. Без обременений. Продажа без НДС. Цена указана за нав. За безнал 79 млн
Кадастровый номер 16:50:080216:700 и 701
Продажа от собственника.

Кредит до 30 млн ₽
под залог недвижимости*

CHANGAN AUTO
CS55 PLUS
Активация Windows
После активации Windows перейдите в раздел "Параметры".

Симфония технологий
Активация Windows
После активации Windows перейдите в раздел "Параметры".

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества



Аналог №2

Участок 7,3 сот. (промназначения)

35 000 000 ₽
4 794 521 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 987 001-73-20

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке
Площадь: 7,3 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Ново-Савиновский район

Об участке
Площадь: 7,3 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Ново-Савиновский район
● Козья Слобода 6-10 мин. ● Яшьлек 21-30 мин.
● Кремлёвская 6 от 31 мин. [Показать карту](#)

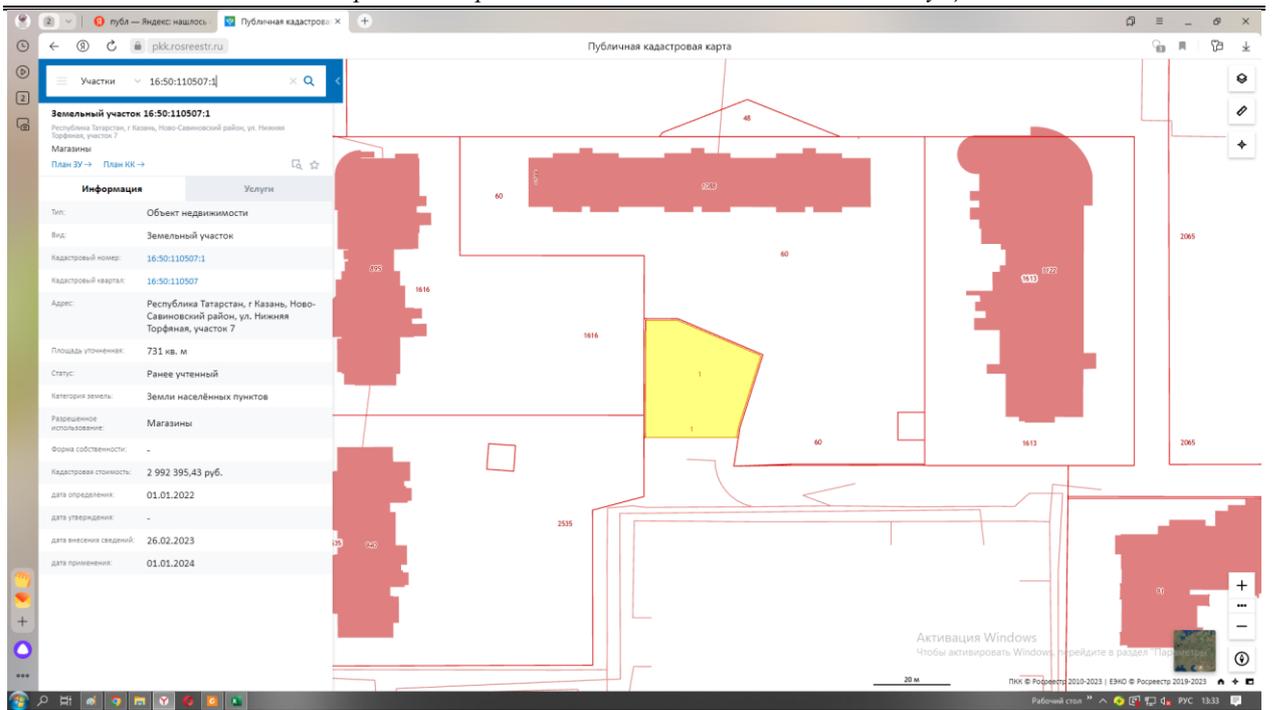
Описание
Продается земельный участок площадью 7,3 сотки. Кадастровый номер 16:50:110507:1. Земельный участок предназначен для строительства коммерческой недвижимости. Находится на пересечении улиц Чистопольская/Бондаренко, во дворе дома. ГПЗУ на руках

Калва
Погасите долги по кредиткам 24 месяца беспроцентно!

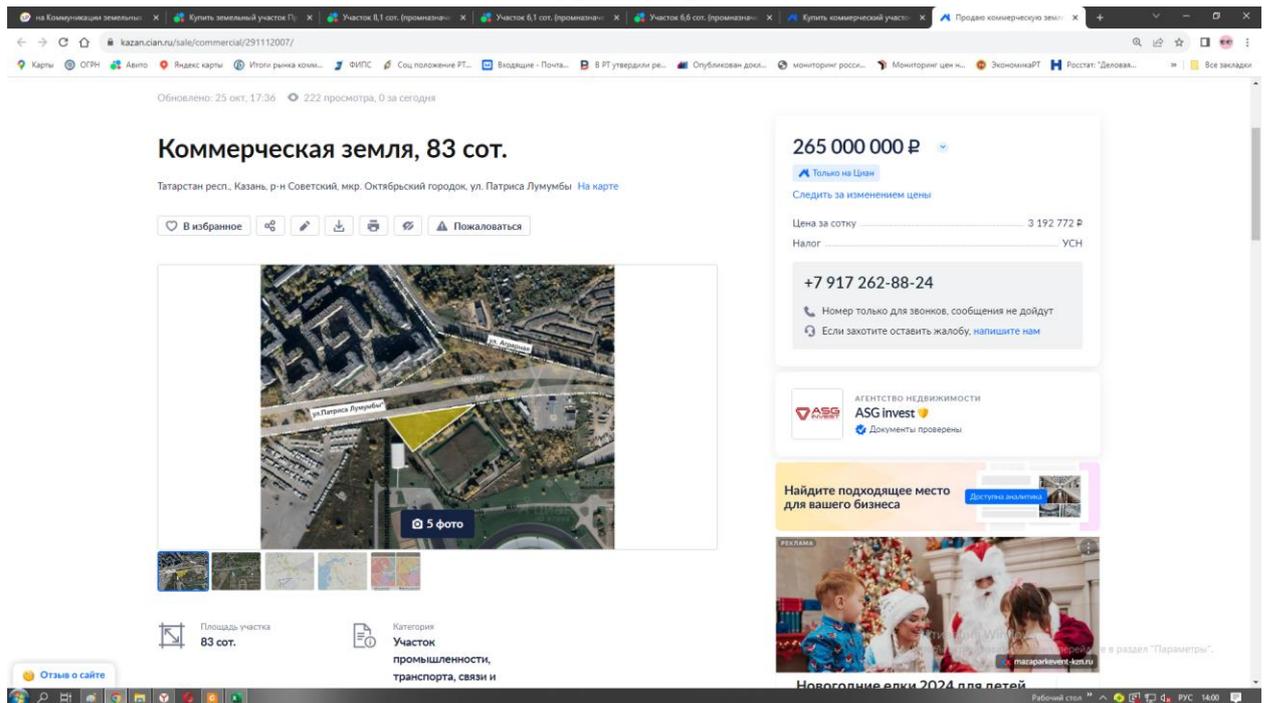
CHANGAN AUTO CS55 PLUS
Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

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

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества



Аналог №3



Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

The image shows two overlapping screenshots from a computer screen. The top screenshot is from a real estate website (kazan.cian.ru) displaying details for a plot of land. The bottom screenshot is from the public cadastral map (pkk.rosreestr.ru) showing the same plot of land with its boundaries and surrounding parcels.

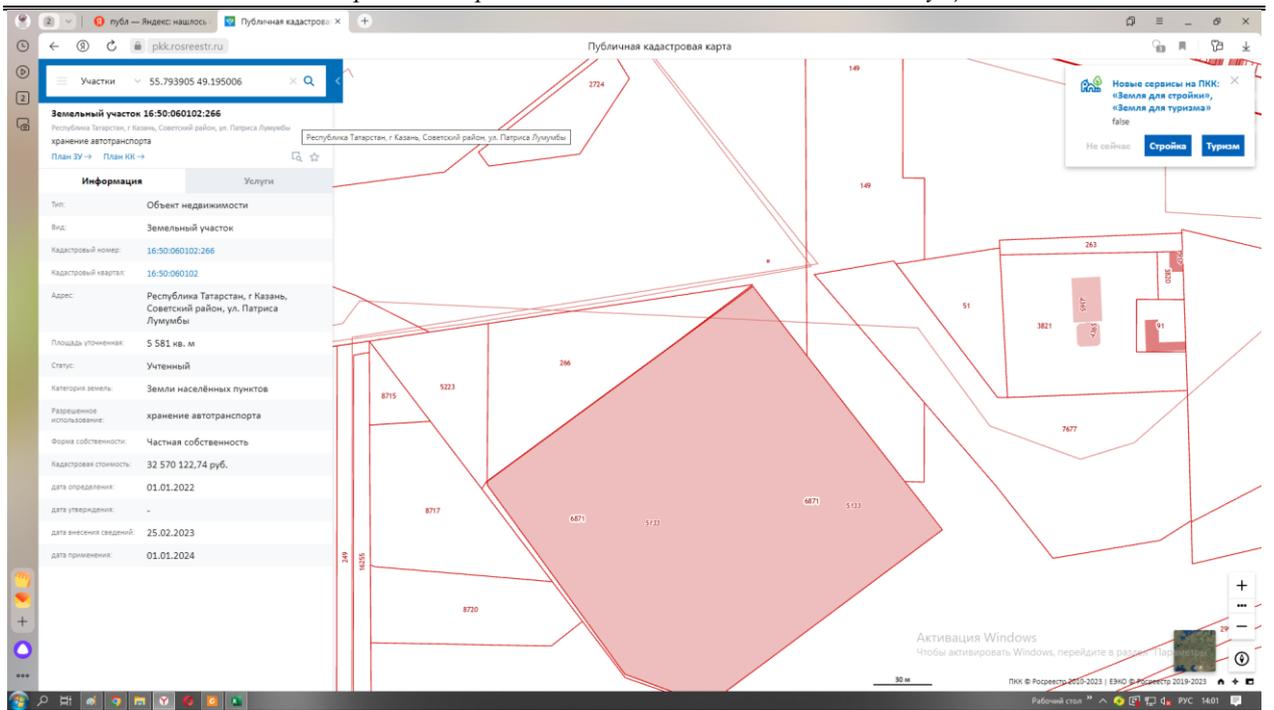
Real Estate Website Details:

- Площадь участка:** 83 сот.
- Категория Участок:** промышленности, транспорта, связи и иного не селхоз. назначения
- Цена за сотку:** 3 192 772 Р
- Налог:** УСН
- Номер телефона:** +7 917 262-88-24
- Агентство недвижимости:** ASG invest
- Кадатровый номер:** 16:50:060102:5223, 16:50:060102:266.

Public Cadastral Map Details:

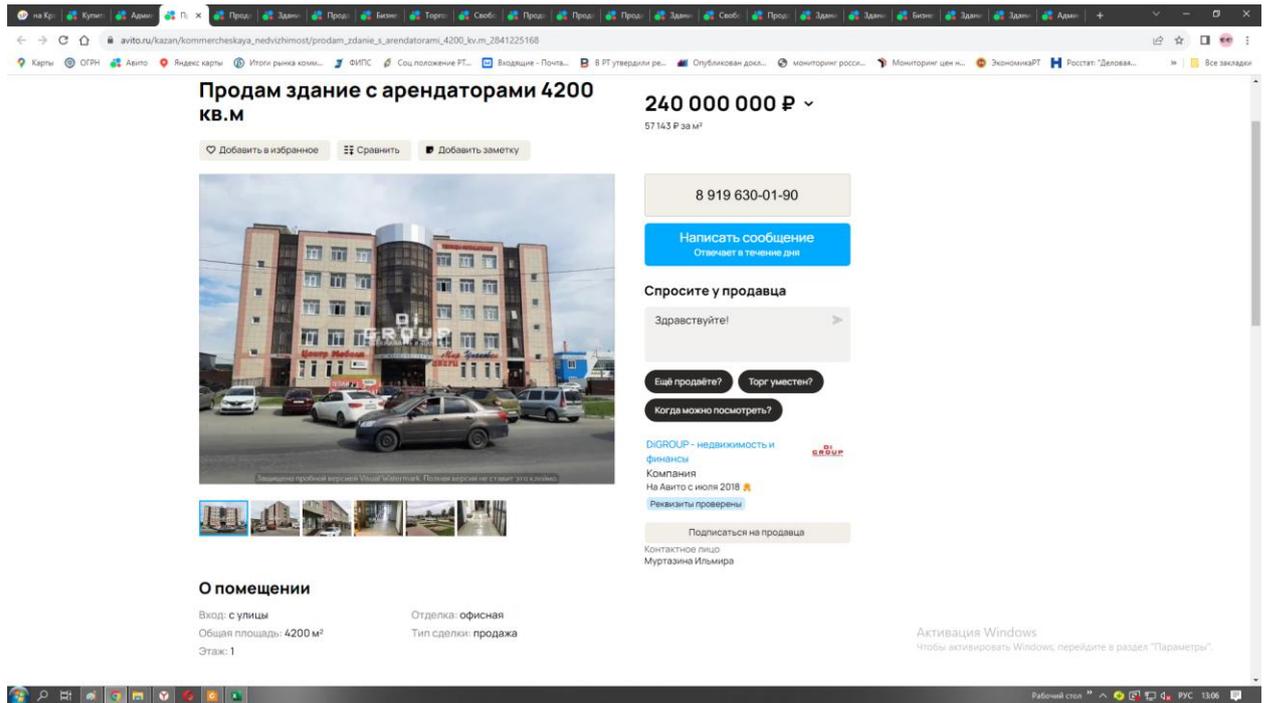
- Земельный участок 16:50:060102:5223**
- Адрес:** Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Патриса Лумумбы
- Площадь участка:** 2 719 кв. м
- Кадатровая стоимость:** 15 693 532,9 руб.
- Дата определения:** 01.01.2022
- Дата внесения сведений:** 26.02.2023
- Дата применения:** 01.01.2024

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества



Аналоги для зданий

Аналог №1



Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

О помещении
Вход: с улицы
Общая площадь: 4200 м²
Этаж: 1
Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Журналистов, 56
р-н Советский

Описание
Продам торгово-офисный центр в Советском районе. Общая площадь 4200 кв.м., состоит из двух зданий (3000 кв.м. + 1200 кв.м.), земельный участок 21 сотка, все в собственности. Первая линия, все коммуникации, система кондиционирования и вентиляции, противопожарная сигнализация, пункт охраны и видеонаблюдение, собственная парковка.
По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Муртазина Ильмира – Брокер по коммерческой недвижимости. «DiGroup – недвижимость и финансы». От собственника. Без комиссии.

О здании
Тип здания: бизнес-центр
Парковка: на улице

240 000 000 Р
57 143 Р за м²

8 919 630-01-90

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продлите? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

DiGROUP - недвижимость и финансы
Компания
На Avito с июля 2018
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Муртазина Ильмира

№ 2841225168 - вчера в 12:21 - 1046 просмотров (+3 сегодня) Пожаловаться

Другие объявления компании

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

Аналог №2

Бизнес-центр, 2351.6 м²
Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

150 000 000 Р
63 786 Р за м²

8 987 420-78-33

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продлите? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

A-DEVELOPMENT
Компания
На Avito с ноября 2015
Завершено 3411 объявлений
Реквизиты проверены

61 объявление пользователя

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Карим

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О здании

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

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a business center. The listing title is "150 000 000 ₽" with a price per square meter of 63 786 ₽. The location is "Республика Татарстан, Казань, Маршрутная ул., 12А". The total area is 2351.6 m². The listing includes a description of a 4-story building, a list of features like modern infrastructure and security, and contact information for the seller, A-DEVELOPMENT. The interface includes buttons for "Написать сообщение" and "Спросите у продавца".

150 000 000 ₽
63 786 ₽ за м²

8 987 420-78-33

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продлится? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

A-DEVELOPMENT
Компания
На Авито с ноября 2015
Завершено 3411 объявлений
Реквизиты проверены

61 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Карим

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

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Маршрутная ул., 12А
• Яшьлек 6 от 31 мин. • Северный вокзал 6 от 31 мин. Показать карту

Описание
Продается отдельно стоящее 4-х этажное здание по адресу г. Казань, ул. Маршрутная, 12А.
Общая площадь здания 2351,6 кв.м., площадь земельного участка 1237 кв.м., все в собственности.
• Здание эксплуатируется.
• Помещения с качественной отделкой, высокими потолками, возможностью перепланировки.
• Здание обслуживается собственной профессионально-управляющей компанией.
• Инженерные сети и коммунальное хозяйство в хорошем состоянии.
• Большая парковка с удобными подъездными путями.
• Наличие пожарной сигнализации, круглосуточной охраны, видеонаблюдения.
• Санузлы на каждом этаже, отдельные санузлы в блок-офисах.
• Имеются постоянные икорные арендаторы, приносящие стабильный доход.
shx8937

О здании
Готовность: в эксплуатации Парковка: на улице
Тип здания: бизнес-центр

Аналог №3

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for an administrative building. The listing title is "380 000 000 ₽" with a price per square meter of 59 963 ₽. The location is "Административное здание с парковкой, Кировский район". The total area is 6337.2 m². The listing includes a description of a five-story building, a list of features like proximity to the city center and parking, and contact information for the seller, M2 ASG. The interface includes buttons for "Написать сообщение" and "Спросите у продавца".

380 000 000 ₽
59 963 ₽ за м²

8 986 920-15-70

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продлится? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

M2 ASG
Компания
На Авито с мая 2017
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Собственник

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

Административное здание с парковкой, Кировский район

Продаётся пятиэтажное здание с земельным участком по адресу ул. Клары Цеткин, 8/27

Общая площадь
6 337,2 м²

Близость к деловому центру города

Собственная большая парковка

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении
Общая площадь: 6337,2 м² Планировка: кабинетная, открытая

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

О помещении
Общая площадь: 6337,2 м²
Этаж: 5
Отделка: чистовая
Планировка: кабинетная, открытая
Тип сделки: продажа

380 000 000 Р ↓
59 963 Р за м²

8 986 920-15-70

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Расположение
Республика Татарстан, Казань, ул. Клары Цветкиной, 8/27
● Кремлевская ⚡ от 31 мин. ● Козья Слобода ⚡ от 31 мин. Показать карту

Описание
Административное 5-этажное здание.
Общая S - 6337,2 м²; S земельного участка - 4 400 кв. м.
Здание расположено в Кировском районе Казани и находится в окружении образовательных и спортивных учреждений, производственных и оптовых компаний и жилых домов.
В непосредственной близости Кировская Дамба, через которую можно за 15 минут добраться до основных туристических и культурных объектов города: Казанский Кремль, крупные спортивные объекты, ЦУМ, Казанский государственный цирк, Кремлевская набережная. В шаговой доступности ж/д станция «Адмиралтейская Слобода».

Помещения выполнены в чистовой отделке.
Возможна организация свободной планировки в формате open-space.

Имеется собственная парковка.

На первом этаже здания расположены помещения под торговлю, со второго

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продлите? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

M2 ASG
Компания
На Авито с мая 2017
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Собственник

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

Здание расположено в Кировском районе Казани и находится в окружении образовательных и спортивных учреждений, производственных и оптовых компаний и жилых домов.

В непосредственной близости Кировская Дамба, через которую можно за 15 минут добраться до основных туристических и культурных объектов города: Казанский Кремль, крупные спортивные объекты, ЦУМ, Казанский государственный цирк, Кремлевская набережная. В шаговой доступности ж/д станция «Адмиралтейская Слобода».

Помещения выполнены в чистовой отделке.
Возможна организация свободной планировки в формате open-space.

Имеется собственная парковка.

На первом этаже здания расположены помещения под торговлю, со второго этажа - офисы.

Возможно существенное расширение прилегающего земельного участка до 1,1 га.
НДС облагается.

О здании
Готовность: в эксплуатации
Парковка: на улице
Тип здания: административное здание

№1965683616 · 25 октября в 16:21 · 713 просмотров (+1 сегодня) Пожаловаться

Другие объявления компании

380 000 000 Р ↓
59 963 Р за м²

8 986 920-15-70

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продлите? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

M2 ASG
Компания
На Авито с мая 2017
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Собственник

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

7.3. Документы на Объект оценки

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.11.2023, поступившего на рассмотрение 15.11.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123699			
Кадастровый номер:	16:50:010218:20		
Номер кадастрового квартала:	16:50:010218		
Дата присвоения кадастрового номера:	04.03.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 92:401:002:000008200 28.11.2006 Отделение по г.Казани филиала ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Республике Татарстан; Кадастровый номер 16-16-01/304/2006-110; Кадастровый номер 16:50:010218:0009:92:401:002:000008200; Кадастровый номер 16:50:010218:0:6 04.03.2011 Филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан; Условный номер 16-16-01/304/2006-110		
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Профсоюзная, д. 50		
Площадь:	3904.4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание ГУМ 3 этаж		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	6, в том числе подземных 2		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	2006		
Год завершения строительства:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	172001000		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:010218:10, 16:50:010218:9		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	16:50:010218:49, 16:50:010218:53, 16:50:010218:55, 16:50:010218:62, 16:50:010218:63, 16:50:010218:78, 16:50:010218:82, 16:50:010218:84, 16:50:010218:85		
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:	данные отсутствуют		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 06B1B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123699			
Кадастровый номер:	16:50:010218:20		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: срок действия не установлен, срок действия не установлен, срок действия не установлен.		
Получатель выписки:	Валиева Ирина Евгеньевна, действующий (ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КРАСНЫЙ ВОСТОК АГРО", 1659052612		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 06B1B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123699		Кадастровый номер: 16:50:010218:20	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Главный Универсальный магазин", ИНН: 1654042667
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:50:010218:20-16/203/2022-25 10.02.2022 08:37:13
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Сервитут
	дата государственной регистрации:		11.09.2020 18:21:06
	номер государственной регистрации:		16:50:010218:20-16/001/2020-16
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		бессрочно (постоянный)
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Шалапин"
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор, № 138/2020, выдан 01.09.2020
	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
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 4

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123699		Кадастровый номер: 16:50:010218:20	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		03.06.2019 11:58:06
	номер государственной регистрации:		16:50:010218:20-16/001/2019-8
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 03.06.2019 по 01.05.2029
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ФАЗЕЛИС", ИНН: 1655417870
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды, № 142-О, выдан 09.09.2016, дата государственной регистрации: 26.09.2016, номер государственной регистрации: 16-16/041-16/097/010/2016-4100/1 Соглашение об уступке права требования к договору аренды № 142-О от 09.09.2016г., выдан 08.05.2019, дата государственной регистрации: 03.06.2019, номер государственной регистрации: 16:50:010218:20-16/001/2019-6 Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения №142-О от 09.09.2016, выдан 05.06.2020, дата государственной регистрации: 20.08.2020, номер государственной регистрации: 16:50:010218:20-16/001/2020-15
	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
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 5

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123699			
Кадастровый номер:		16:50:010218:20	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Раздел 5 Лист 6

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123699			
Кадастровый номер:		16:50:010218:20	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Раздел 5.1 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 24
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123699						
Кадастровый номер:				16:50:010218:20		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-16						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
1	2	3	4	5	6	7
1	475672.39	1305660.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	475664.77	1305669.06	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	475664.05	1305668.46	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	475661.45	1305671.58	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	475662.17	1305672.18	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	475653.35	1305682.29	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	475627.68	1305661.12	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	475628.67	1305659.93	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	475635.61	1305665.55	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	475652.88	1305644	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	475672.39	1305660.08	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 8

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3	
Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 24	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123699			
Кадастровый номер:		16:50:010218:20	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м		данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 9

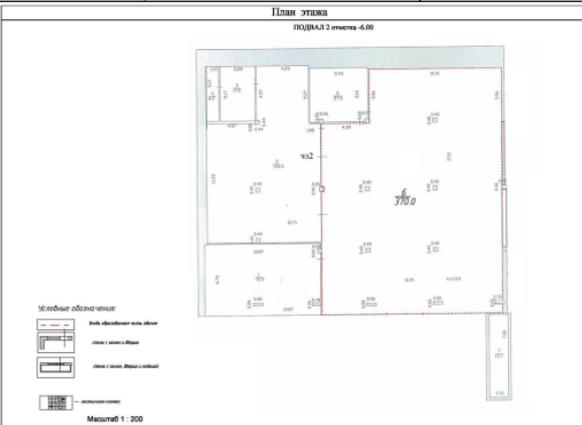
Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 24
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123699						
Кадастровый номер:				16:50:010218:20		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК-16						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 6 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 6		Всего листов раздела 6: 3	
Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 24	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123699			
Кадастровый номер:		16:50:010218:20	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 1	
План этажа ПОДВАЛ 2 этаж - 4.00			
			
Масштаб 1		Условные обозначения:	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 11

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 6	Всего листов раздела 6: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123699			
Кадастровый номер:		16:50:010218:20	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 2	
План этажа ПОДВАЛ 2 этажка -3.00			
Масштаб 1	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 12

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 6	Всего листов раздела 6: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123699			
Кадастровый номер:		16:50:010218:20	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 3	
План этажа 1 ЭТАЖ			
Масштаб 1	Условные обозначения:		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Раздел 6.1 Лист 13

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 6.1		Всего листов раздела 6.1: 1		Всего разделов: 8	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123699					
Кадастровый номер:		16:50:010218:20			
Общие сведения о части объекта недвижимости					
Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значение	единица измерения		
1	площадь	370	в квадратных метрах	образуемая часть здания расположена на 2 подвальном этаже здания	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
2	площадь	519,8	в квадратных метрах	образуемая часть здания расположена на 1 подвальном этаже здания и состоит из совокупности помещений 3,5,7,8,9,10	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
3	площадь	199	в квадратных метрах	образуемая часть здания расположена на 1 этаже здания и состоит из совокупности помещений 6,10	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 7 Лист 14

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

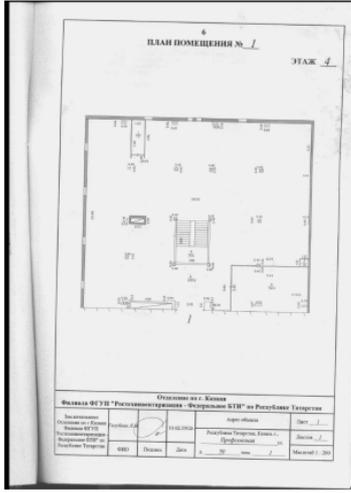
Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 24
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123699						
Кадастровый номер:		16:50:010218:20				
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	16:50:010218:49	4	1	Нежилое помещение	данные отсутствуют	702.5
2	16:50:010218:53	1	1002	Нежилое помещение	данные отсутствуют	79.3
3	16:50:010218:55	1	1003	Нежилое помещение	данные отсутствуют	28.2
4	16:50:010218:62	2	1004	Нежилое помещение	данные отсутствуют	24
5	16:50:010218:63	2	1005	Нежилое помещение	данные отсутствуют	43.2
6	16:50:010218:78	1, 1	1006	Нежилое помещение	данные отсутствуют	196.4
7	16:50:010218:82	3	1101	Нежилое помещение	данные отсутствуют	638.8
8	16:50:010218:84	2	1008	Нежилое помещение	данные отсутствуют	505.1
9	16:50:010218:85	2	1007	Нежилое помещение	данные отсутствуют	564.9

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

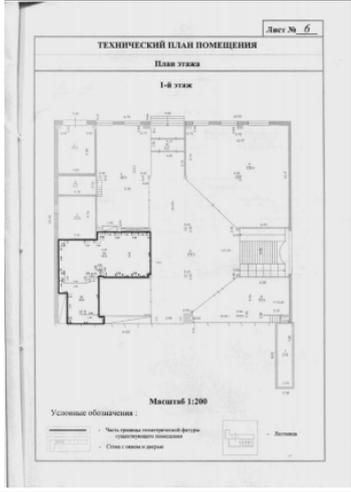
Раздел 8 Лист 15

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123699		Номер этажа (этажей): 4	
Кадастровый номер: 16:50:010218:20			
			
Масштаб 1			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

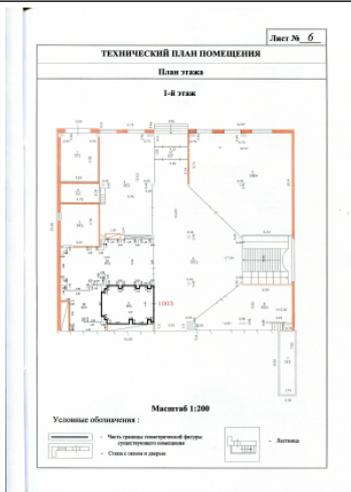
Лист 16

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123699		Номер этажа (этажей): 1	
Кадастровый номер: 16:50:010218:20			
			
Масштаб 1			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

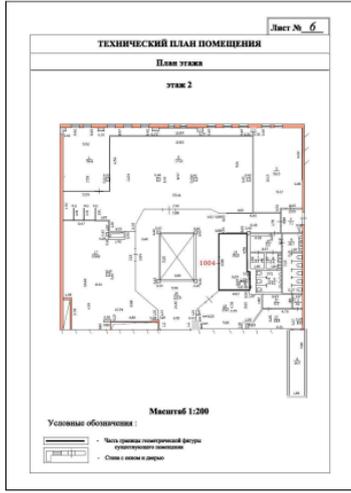
Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 17

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123699			
Кадастровый номер: 16:50:010218:20		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

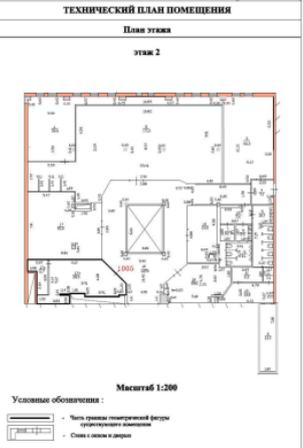
Лист 18

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123699			
Кадастровый номер: 16:50:010218:20		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

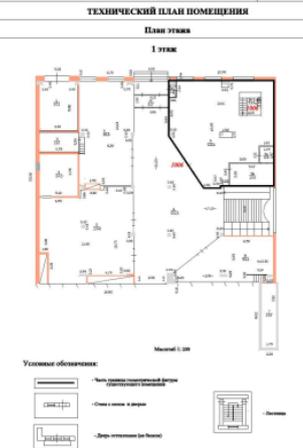
Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 19

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123699			
Кадастровый номер: 16:50:010218:20		Номер этажа (этажей): 2	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: right; margin: 0;">Лист № 6</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">План этажа</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">этаж 2</p>  <p style="text-align: center; margin: 0;">Масштаб 1:200</p> <p style="font-size: small; margin: 0;">Условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> Частично несущий конструктивный элемент (объемно-планировочные) Стены с окнами и дверями </div>			
Масштаб 1			

	 <p style="font-size: x-small; margin: 0;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

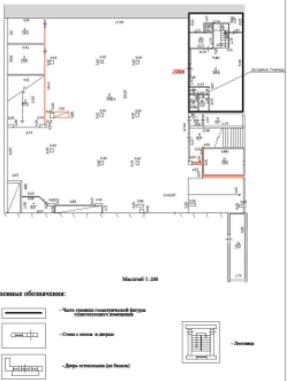
Лист 20

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123699			
Кадастровый номер: 16:50:010218:20		Номер этажа (этажей): 1	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: right; margin: 0;">Лист № 6</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">План этажа</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">1 этаж</p>  <p style="text-align: center; margin: 0;">Масштаб 1:200</p> <p style="font-size: x-small; margin: 0;">Условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> Частично несущий конструктивный элемент (объемно-планировочные) Стены с окнами и дверями Двери-откатные (на балконе) </div>			
Масштаб 1			

	 <p style="font-size: x-small; margin: 0;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 21

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123699			
Кадастровый номер: 16:50:010218:20		Номер этажа (этажей): 1	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px auto; width: 80%;"> <p style="text-align: right; margin: 0;">Лист № 7</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">План этажа</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">1 (Подвал)</p>  <p style="text-align: center; margin: 0;">Масштаб 1:100</p> <p style="margin: 0;">Условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> Часть общего конструктивного элемента (перегородка, перегородка) Стены в плане и двери Дверь (открытая (на фото)) </div>			
Масштаб 1			

	 <p style="margin: 0;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p style="font-size: small; margin: 0;">Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

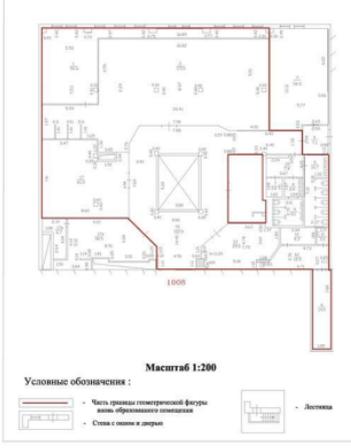
Лист 22

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 8	Всего листов раздела 8: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123699			
Кадастровый номер: 16:50:010218:20		Номер этажа (этажей): 3	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px auto; width: 80%;">  <p style="text-align: center; margin: 0;">Масштаб 1:100</p> <p style="margin: 0;">Условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> Часть общего конструктивного элемента (перегородка, перегородка) Стены в плане Двери в плане Дверь </div>			
Масштаб 1			

	 <p style="margin: 0;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p style="font-size: small; margin: 0;">Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 23

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 8	Всего листов раздела 8: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123699			
Кадастровый номер: 16:50:010218:20		Номер этажа (этажей): 2	
 <p style="text-align: center;">Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Часть границы геометрической фигуры здания, образованная линиями - Стены и перегородки - Лестница 			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 00B8056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small></p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 24

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 8	Всего листов раздела 8: 10	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 24
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123699			
Кадастровый номер: 16:50:010218:20		Номер этажа (этажей): 2	
<p>План этажа (часть этажа)</p> <p>2 этаж</p>  <p style="text-align: center;">Масштаб 1:200</p> <p>Условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Часть границы геометрической фигуры здания, образованная линиями - Стены и перегородки - Лестница - Шероховатая поверхность 			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 00B8056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small></p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер:		16:50:010218:58	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Открытое акционерное общество "Главный универсальный магазин", ИНН: 1654042667
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16-16-01/289/2007-552 30.11.2007 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	21.10.2022 09:01:04	
	номер государственной регистрации:	16:50:010218:58-16/203/2022-88	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.10.2022 по 30.09.2032	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды (субаренды), № КзФ/30289/22, выдан 13.09.2022 Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества №КзФ/30289/22 от 13.09.2022, выдан 13.09.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

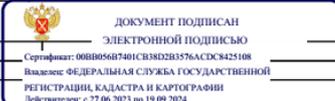
Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер:		16:50:010218:58	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	07.12.2020 08:24:59	
	номер государственной регистрации:	16:50:010218:58-16/203/2020-46	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 06.03.2018 по 05.03.2028 с 06.03.2018 по 05.03.2028	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ООО "Клевер", ИНН: 2130175693	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды №195-ПД от 06 марта 2018 года, выдан 01.10.2019 Договор аренды, № 195-ПД, выдан 06.03.2018, номер государственной регистрации: 16:50:010218:58-16/001/2020-42 Дополнительное соглашение к договору аренды №195-ПД от 06 марта 2018 г. и соглашению об уступке права требования от 01.10.2019 г., выдан 30.06.2020 Дополнительное соглашение к договору аренды 195-ПД от 06.03.2018, выдан 03.03.2023, дата государственной регистрации: 06.10.2023, номер государственной регистрации: 16:50:010218:58-16/203/2023-95	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

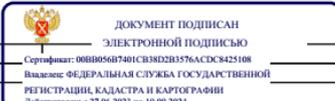
	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 5

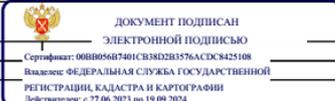
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7
Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170	
Кадастровый номер:	16:50:010218:58
	<p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
4.3	<p>вид: Сервитут</p> <p>дата государственной регистрации: 26.01.2018 10:31:47</p> <p>номер государственной регистрации: 16:50:010218:58-16/001/2018-22</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определен</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Открытое акционерное общество "ГУМ-3", ИНН: 1655093488</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор, выдан 23.05.2017</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
4.4	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 09.10.2017 08:53:06</p> <p>номер государственной регистрации: 16:50:010218:58-16/001/2017-12</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 09.10.2017 по 04.06.2027 с 09.10.2017 по 04.06.2027</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Мапая", ИНН: 7807325433</p>
	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 6

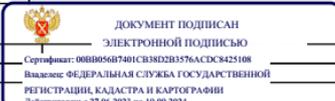
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7
Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170	
Кадастровый номер:	16:50:010218:58
	<p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды, № 172-О, выдан 05.06.2017, дата государственной регистрации: 09.10.2017, номер государственной регистрации: 16:50:010218:58-16/001/2017-11</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды № 172-О от 05.06.2017 г., выдан 05.06.2022, дата государственной регистрации: 16.11.2022, номер государственной регистрации: 16:50:010218:58-16/203/2022-89</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
4.5	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 07.10.2013 00:00:00</p> <p>номер государственной регистрации: 16-16-01/214/2013-158</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 01.03.2012 по 29.02.2032 с 01.03.2012 по 29.02.2032</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Алекс Фитнес", ИНН: 7804468360</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор аренды, № 003-О, выдан 31.10.2011, дата государственной регистрации: 07.10.2013, номер государственной регистрации: 16-16-01/214/2013-158</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды 003-О от 31 октября 2011 г., выдан 01.07.2012</p>
	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 7

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер:		16:50:010218:58	
		Дополнительное соглашение к договору аренды № 003-О от 31 октября 2011 г., выдан 14.03.2012 Дополнительное соглашение к договору аренды №003-О от 31.10.2011, выдан 31.10.2011 Дополнительное соглашение к договору аренды №003-О от 31.10.2011, выдан 14.03.2012 Дополнительное соглашение, выдан 01.05.2016, дата государственной регистрации: 31.10.2016, номер государственной регистрации: 16-16/041-16/095/003/2016-8903/1 Дополнительное соглашение к Договору Аренды №003-О от 31.10.2011г., выдан 01.02.2015, дата государственной регистрации: 18.10.2016, номер государственной регистрации: 16-16/041-16/095/003/2016-8904/1 Дополнительное соглашение к Договору аренды №003-О от "31" октября 2011г., выдан 01.06.2017, дата государственной регистрации: 27.02.2018, номер государственной регистрации: 16:50:010218:58-16/001/2018-23 Соглашение о погашении задолженности к договору аренды №003-О от 31.10.2011 года, выдан 24.05.2022, дата государственной регистрации: 09.03.2023, номер государственной регистрации: 16:50:010218:58-16/203/2023-90 Дополнительное соглашение к Договору аренды №003-О от 31.10.2011 г., выдан 01.07.2022	
	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	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.6	вид:	Аренда	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

Лист 8

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер:		16:50:010218:58	
	дата государственной регистрации:	26.06.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	16-16-01/171/2013-504	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.01.2012 по 31.12.2016 с 01.01.2012 по 31.12.2016	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "МегаФон", ИНН: 7812014560	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 01/12-О1, выдан 01.01.2012, дата государственной регистрации: 26.06.2013, номер государственной регистрации: 16-16-01/171/2013-504 Дополнительное соглашение к договору аренды №01/12-О1 от 01 января 2012г., выдан 15.04.2013	
	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	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Частный сервитут	
	дата государственной регистрации:	06.10.2020 13:11:25	
	номер государственной регистрации:	16:50:010218:58-16/203/2020-44	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок не определен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Главный Универсальный магазин", ИНН: 1654042667	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
		инициалы, фамилия	

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

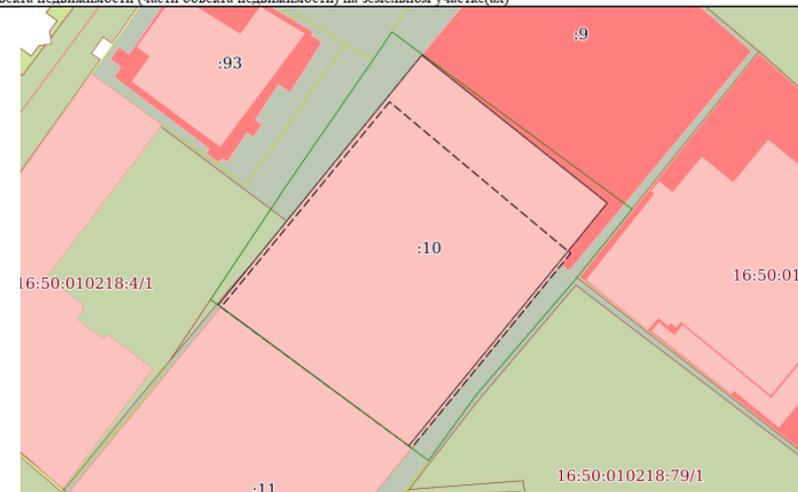
Лист 9

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 62	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170	
Кадастровый номер:	16:50:010218:58
основание государственной регистрации:	Договор, № 139/2020, выдан 01.09.2020
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
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11 Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 5 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 62	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170	
Кадастровый номер:	16:50:010218:58
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)	
	
Масштаб 1:500	Условные обозначения:

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Раздел 5.1 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 62	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170							
Кадастровый номер:			16:50:010218:58				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат МСК-16							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			Н1	Н2	
1	2	3	4	5	6	7	
1	475652.88	1305644	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	475635.61	1305665.55	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	475628.67	1305659.93	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	475607.25	1305642.48	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
5	475623.71	1305620.36	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
6	475652.88	1305644	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Лист 12

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 62	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170							
Кадастровый номер:			16:50:010218:58				
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства							
Система координат МСК-16							
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости	
	X	Y		Н1	Н2		
1	2	3	4	5	6	7	
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

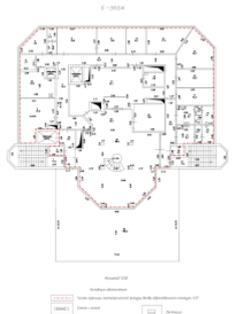
	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Раздел 6 Лист 13

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 6	Всего листов раздела 6: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер:		16:50:010218:58	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 1	
			
Масштаб 1		Условные обозначения:	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B1056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
Полное наименование должности		Инициалы, фамилия

Лист 14

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 6	Всего листов раздела 6: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер:		16:50:010218:58	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 1	
			
Масштаб 1		Условные обозначения:	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B1056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
Полное наименование должности		Инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 15

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 6	Всего листов раздела 6: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер:		16:50:010218:58	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 2	
			
Масштаб 1	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

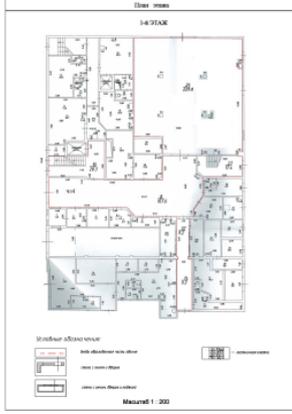
Лист 16

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 6	Всего листов раздела 6: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер:		16:50:010218:58	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 3	
			
Масштаб 1	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

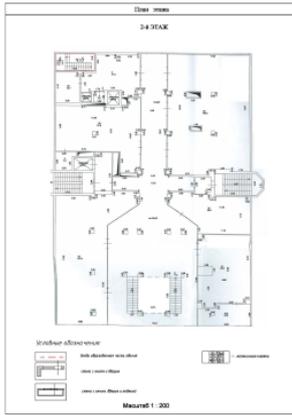
Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 17

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 6	Всего листов раздела 6: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер:		16:50:010218:58	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 4	
			
Масштаб 1	Условные обозначения:		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

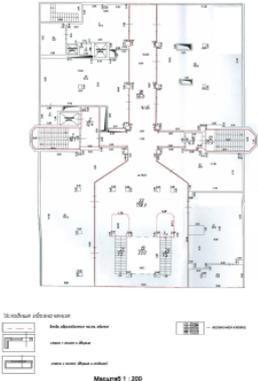
Лист 18

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 6	Всего листов раздела 6: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер:		16:50:010218:58	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 5	
			
Масштаб 1	Условные обозначения:		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

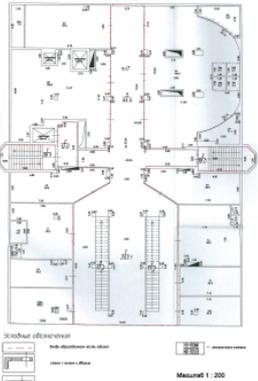
Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 19

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 6	Всего листов раздела 6: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер:		16:50:010218:58	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части 6	
План этажа 24 ЭТАЖ			
			
Масштаб 1	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

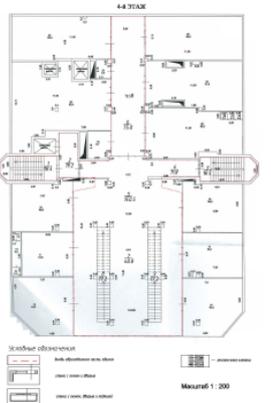
Лист 20

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 6	Всего листов раздела 6: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер:		16:50:010218:58	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 7	
План этажа 24 ЭТАЖ			
			
Масштаб 1	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

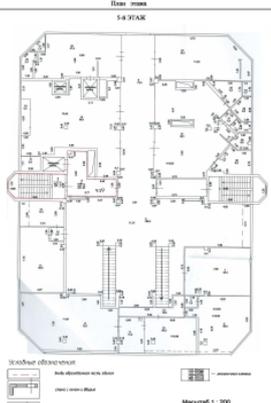
Лист 21

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 6	Всего листов раздела 6: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер:		16:50:010218:58	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 8	
План этажа			
6-4 ЭТАЖ			
			
Масштаб 1	Условные обозначения:		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 22

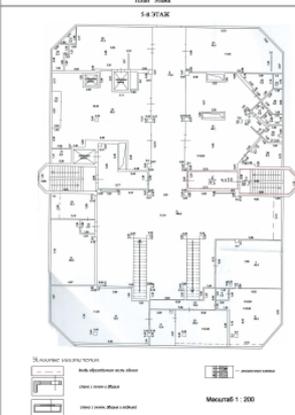
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 6	Всего листов раздела 6: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер:		16:50:010218:58	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 9	
План этажа			
7-8 ЭТАЖ			
			
Масштаб 1	Условные обозначения:		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 23

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 6	Всего листов раздела 6: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер:		16:50:010218:58	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 10	
План этажа 54 ЭТАЖ			
			
Масштаб 1	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

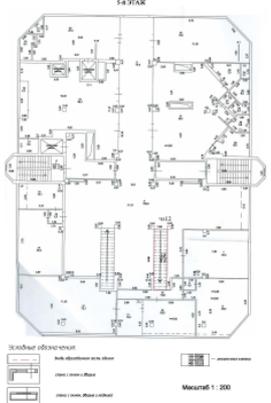
Лист 24

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 6	Всего листов раздела 6: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер:		16:50:010218:58	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 11	
План этажа 54 ЭТАЖ			
			
Масштаб 1	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

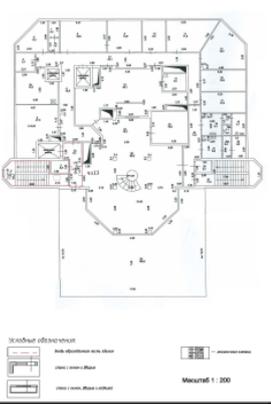
Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 25

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 6	Всего листов раздела 6: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер:		16:50:010218:58	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 12	
План этажа 54 ЭТАЖ			
			
Масштаб 1	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

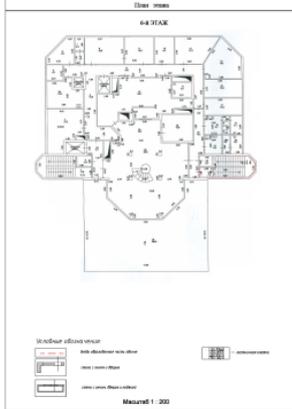
Лист 26

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 14 раздела 6	Всего листов раздела 6: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер:		16:50:010218:58	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 13	
План этажа 64 ЭТАЖ			
			
Масштаб 1	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

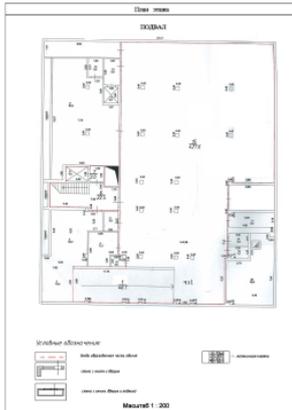
Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 27

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 15 раздела 6	Всего листов раздела 6: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер:		16:50:010218:58	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 14	
			
Масштаб 1	Условные обозначения:		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

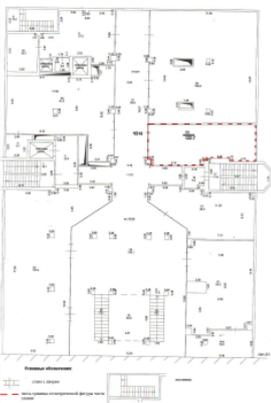
Лист 28

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 16 раздела 6	Всего листов раздела 6: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер:		16:50:010218:58	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 15	
			
Масштаб 1	Условные обозначения:		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 29

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 17 раздела 6	Всего листов раздела 6: 17	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер:		16:50:010218:58	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 16	
			
Масштаб 1	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Раздел 6.1 Лист 30

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 18	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170				
Кадастровый номер:		16:50:010218:58		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 1				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
	2	3	4	5
1	475647.42	1305640.26	0.1	
2	475629.73	1305661.29	0.1	
3	475607	1305642.81	0.1	
4	475623.44	1305620.66	0.1	
5	475647.42	1305640.26	0.1	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 31

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 18	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170				
Кадастровый номер:		16:50:010218:58		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 2				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
	2	3	4	5
1	475647.42	1305640.26	0.1	
2	475629.73	1305661.29	0.1	
3	475607	1305642.81	0.1	
4	475623.44	1305620.66	0.1	
5	475647.42	1305640.26	0.1	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 32

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 18	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170				
Кадастровый номер:		16:50:010218:58		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 3				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
	2	3	4	5
1	475647.42	1305640.26	0.1	
2	475629.73	1305661.29	0.1	
3	475607	1305642.81	0.1	
4	475623.44	1305620.66	0.1	
5	475647.42	1305640.26	0.1	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 33

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 18	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170				
Кадастровый номер:		16:50:010218:58		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 4				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
	2	3	4	5
1	475647.42	1305640.26	0.1	
2	475629.73	1305661.29	0.1	
3	475607	1305642.81	0.1	
4	475623.44	1305620.66	0.1	
5	475647.42	1305640.26	0.1	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 34

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 18	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170				
Кадастровый номер:		16:50:010218:58		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 5				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
	2	3	4	5
1	475647.42	1305640.26	0.1	
2	475629.73	1305661.29	0.1	
3	475607	1305642.81	0.1	
4	475623.44	1305620.66	0.1	
5	475647.42	1305640.26	0.1	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 35

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 6 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 18	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170				
Кадастровый номер:		16:50:010218:58		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 6				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
	2	3	4	5
1	475647.42	1305640.26	0.1	
2	475629.73	1305661.29	0.1	
3	475607	1305642.81	0.1	
4	475623.44	1305620.66	0.1	
5	475647.42	1305640.26	0.1	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 36

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 7 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 18	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170				
Кадастровый номер:		16:50:010218:58		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 7				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
	2	3	4	5
1	475647.42	1305640.26	0.1	
2	475629.73	1305661.29	0.1	
3	475607	1305642.81	0.1	
4	475623.44	1305620.66	0.1	
5	475647.42	1305640.26	0.1	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 37

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 8 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 18	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170				
Кадастровый номер:		16:50:010218:58		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 8				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
	2	3	4	5
1	475647.42	1305640.26	0.1	
2	475629.73	1305661.29	0.1	
3	475607	1305642.81	0.1	
4	475623.44	1305620.66	0.1	
5	475647.42	1305640.26	0.1	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 38

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 9 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 18	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170				
Кадастровый номер:		16:50:010218:58		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 9				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
	2	3	4	5
1	475647.42	1305640.26	0.1	
2	475629.73	1305661.29	0.1	
3	475607	1305642.81	0.1	
4	475623.44	1305620.66	0.1	
5	475647.42	1305640.26	0.1	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 39

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 10 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 18	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170				
Кадастровый номер:		16:50:010218:58		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 10				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
	2	3	4	5
1	475647.42	1305640.26	0.1	
2	475629.73	1305661.29	0.1	
3	475607	1305642.81	0.1	
4	475623.44	1305620.66	0.1	
5	475647.42	1305640.26	0.1	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 40

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 11 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 18	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170				
Кадастровый номер:		16:50:010218:58		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 11				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
	2	3	4	5
1	475647.42	1305640.26	0.1	
2	475629.73	1305661.29	0.1	
3	475607	1305642.81	0.1	
4	475623.44	1305620.66	0.1	
5	475647.42	1305640.26	0.1	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 41

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 12 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 18	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170				
Кадастровый номер:		16:50:010218:58		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 12				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
	2	3	4	5
1	475647.42	1305640.26	0.1	
2	475629.73	1305661.29	0.1	
3	475607	1305642.81	0.1	
4	475623.44	1305620.66	0.1	
5	475647.42	1305640.26	0.1	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Лист 42

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 13 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 18	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170				
Кадастровый номер:		16:50:010218:58		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 13				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
	2	3	4	5
1	475647.42	1305640.26	0.1	
2	475629.73	1305661.29	0.1	
3	475607	1305642.81	0.1	
4	475623.44	1305620.66	0.1	
5	475647.42	1305640.26	0.1	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 43

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 14 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 18	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170				
Кадастровый номер:		16:50:010218:58		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 14				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
	2	3	4	5
1	475647.42	1305640.26	0.1	
2	475629.73	1305661.29	0.1	
3	475607	1305642.81	0.1	
4	475623.44	1305620.66	0.1	
5	475647.42	1305640.26	0.1	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Лист 44

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 15 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 18	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170				
Кадастровый номер:		16:50:010218:58		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 15				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
	2	3	4	5
1	475647.42	1305640.26	0.1	
2	475629.73	1305661.29	0.1	
3	475607	1305642.81	0.1	
4	475623.44	1305620.66	0.1	
5	475647.42	1305640.26	0.1	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 45

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 16 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 18	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170				
Кадастровый номер:		16:50:010218:58		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 16				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	475652.88	1305644	0.1	5
2	475635.61	1305665.55	0.1	
3	475628.67	1305659.93	0.1	
4	475607.25	1305642.48	0.1	
5	475623.71	1305620.36	0.1	
6	475652.88	1305644	0.1	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB382B3376ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 46

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № 17 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 18	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62		
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170					
Кадастровый номер:		16:50:010218:58			
Общие сведения о части объекта недвижимости					
Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значение	единица измерения		
1	площадь	535.8	в квадратных метрах	помещения 6 этажа №№2.2а,3.3а,4-7,7а,8-18,18а,18б,19,20,20а,21-26, купола №1, помещения 6 этажа №№2.2а,3.3а,4-7,7а,8-18,18а,18б,19,20,20а,21-26, купола №1	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
2	площадь	14.3	в квадратных метрах	образуемая часть здания расположена на 1 этаже здания	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
3	площадь	25.1	в квадратных метрах	образуемая часть здания расположена на 1 этаже здания и состоит из совокупности помещений 17 и 37	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
4	площадь	401.5	в квадратных метрах	образуемая часть здания расположена на 1 этаже здания и состоит из совокупности помещений 1з,8,10,24,27,32	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
5	площадь	13.1	в квадратных метрах	образуемая часть здания расположена на 2 этаже здания	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
6	площадь	325.6	в квадратных метрах	образуемая часть здания расположена на 2 этаже здания и состоит из совокупности помещений 1,2,16,17,18,19,20,21, и части помещения 22	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
7	площадь	350.4	в квадратных метрах	образуемая часть здания расположена на 3 этаже здания и состоит из совокупности помещений 1,2,3,5,7,8,9	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
8	площадь	366.6	в квадратных метрах	образуемая часть здания расположена на 4 этаже здания и состоит из совокупности помещений 1,2,3,4, части пом.5,6,7,8,9	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB382B3376ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 47

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № 18 раздела 6.1		Всего листов раздела 6.1: 18		Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 62					
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170					
Кадастровый номер:			16:50:010218:58		
9	площадь	37.3	в квадратных метрах	образуемая часть здания расположена на 5 этаже здания и состоит из совокупности помещений 1,2	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
10	площадь	30.2	в квадратных метрах	образуемая часть здания расположена на 5 этаже здания и состоит из совокупности помещений 3,4	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
11	площадь	8.8	в квадратных метрах	образуемая часть здания расположена на 5 этаже здания	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
12	площадь	8.6	в квадратных метрах	образуемая часть здания расположена на 5 этаже здания	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
13	площадь	23.7	в квадратных метрах	образуемая часть здания расположена на 6 этаже здания и состоит из совокупности помещений 1 и 2а	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
14	площадь	17.3	в квадратных метрах	образуемая часть здания расположена на 6 этаже здания	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
15	площадь	503.5	в квадратных метрах	образуемая часть здания расположена в подвале здания и состоит из совокупности помещений 1,6,7,8,15	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
16	площадь	122.7	в квадратных метрах	помещение 2 этажа №11	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B005607401C838D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 7 Лист 48

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

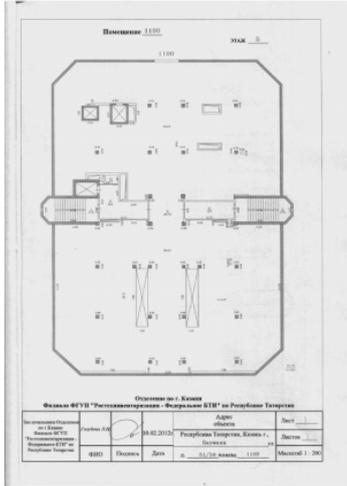
Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7		Всего листов раздела 7: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170						
Кадастровый номер:			16:50:010218:58			
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	16:50:010218:50	5	1100	Нежилое помещение	данные отсутствуют	913.7
2	16:50:010218:54	2	1005	Нежилое помещение	данные отсутствуют	78.5
3	16:50:010218:56	6	данные отсутствуют	Нежилое помещение	данные отсутствуют	660.6
4	16:50:010218:59	1	1010	Нежилое помещение	данные отсутствуют	218.9
5	16:50:010218:60	3	1022	Нежилое помещение	данные отсутствуют	55.3
6	16:50:010218:61	1	1023	Нежилое помещение	данные отсутствуют	3.6
7	16:50:010218:64	3	1010а	Нежилое помещение	данные отсутствуют	176.8
8	16:50:010218:65	1	1005	Нежилое помещение	данные отсутствуют	48.8
9	16:50:010218:66	3	1015	Нежилое помещение	данные отсутствуют	23.9
10	16:50:010218:71	3	1110	Нежилое помещение	данные отсутствуют	36.4
11	16:50:010218:76	3	1014	Нежилое помещение	данные отсутствуют	49.9
12	16:50:010218:81	2	1011	Нежилое помещение	данные отсутствуют	49.5
13	16:50:010218:83	4	1102	Нежилое помещение	данные отсутствуют	390.7
14	16:50:010218:89	3	1140	Нежилое помещение	данные отсутствуют	24.4

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B005607401C838D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

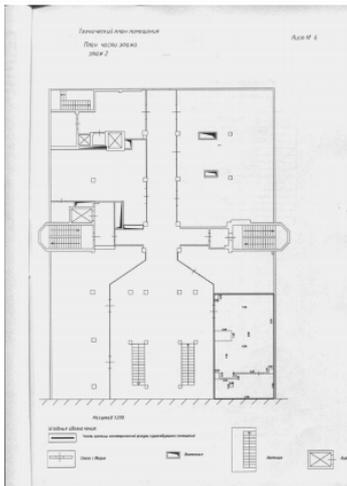
Раздел 8 Лист 49

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер: 16:50:010218:58		Номер этажа (этажей): 5	
			
Масштаб 1			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

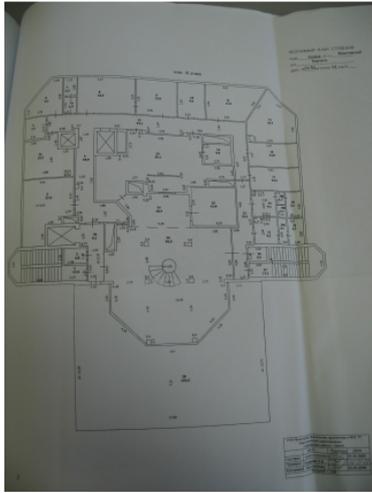
Лист 50

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер: 16:50:010218:58		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

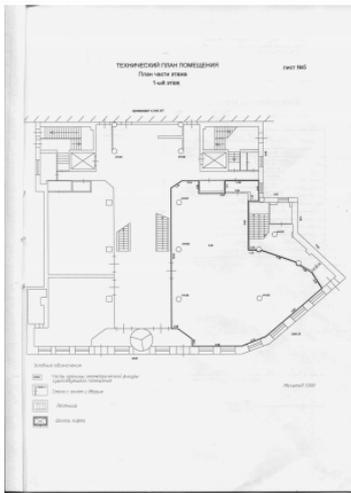
Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 51

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер: 16:50:010218:58		Номер этажа (этажей): 6	
			
Масштаб 1			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

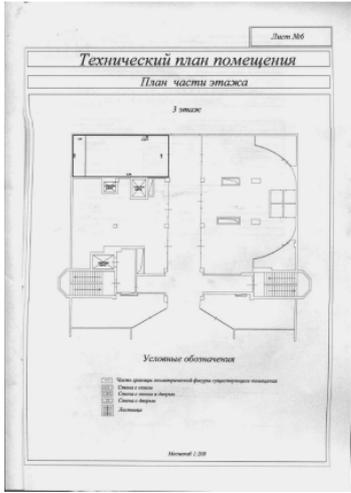
Лист 52

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер: 16:50:010218:58		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 53

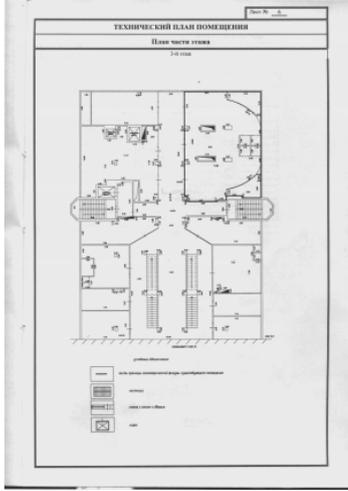
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер: 16:50:010218:58		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

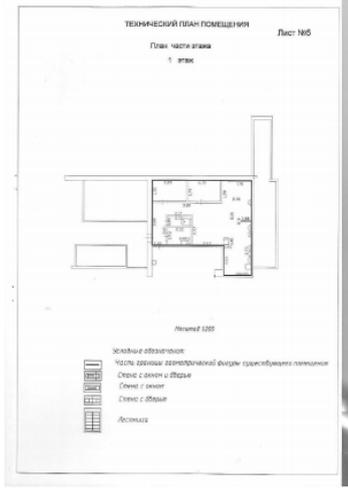
Лист 54

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер: 16:50:010218:58		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер: 16:50:010218:58		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб 1			

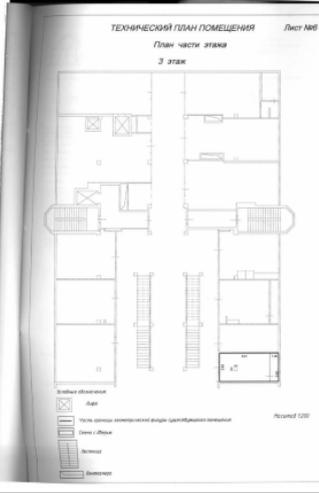
	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 8	Всего листов раздела 8: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер: 16:50:010218:58		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

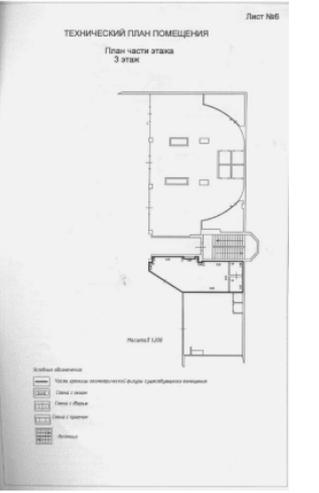
Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 57

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 8	Всего листов раздела 8: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер: 16:50:010218:58		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

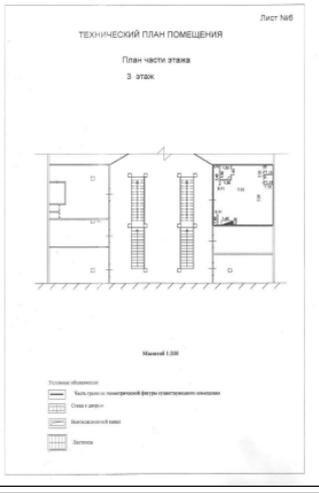
Лист 58

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 8	Всего листов раздела 8: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер: 16:50:010218:58		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401C838D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

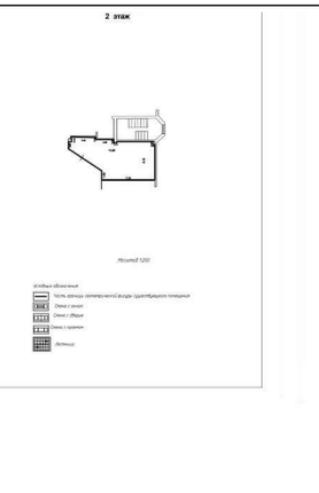
Лист 59

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 8	Всего листов раздела 8: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер: 16:50:010218:58		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб 1			



полное наименование должности			инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

Лист 60

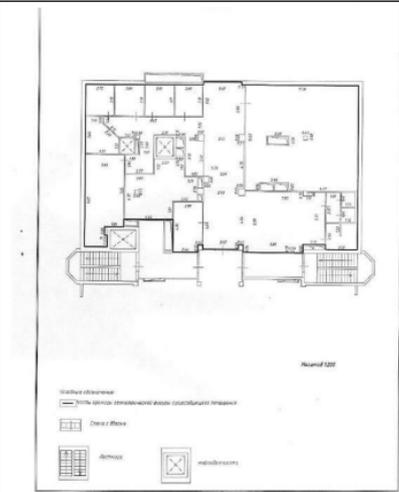
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 8	Всего листов раздела 8: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер: 16:50:010218:58		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			



полное наименование должности			инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

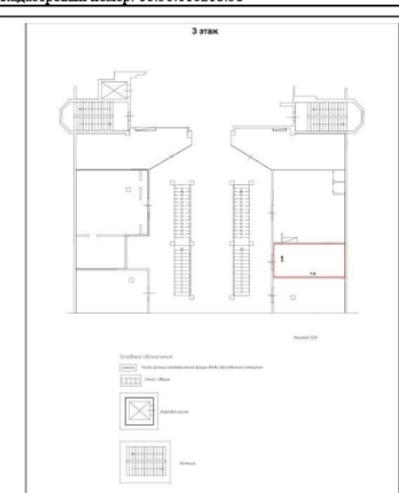
Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 61

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 8	Всего листов раздела 8: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер: 16:50:010218:58		Номер этажа (этажей): 4	
			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 62

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 14 раздела 8	Всего листов раздела 8: 14	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 62
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258123170			
Кадастровый номер: 16:50:010218:58		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.11.2023, поступившего на рассмотрение 15.11.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 34	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714	
Кадастровый номер:	16:50:010218:57
Номер кадастрового квартала:	16:50:010218
Дата присвоения кадастрового номера:	08.02.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 204; Условный номер 16:50:02:00959-003
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, городской округ город Казань, город Казань, улица Баумана, дом 51/50
Площадь:	3471.3
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Торговое здание "Городской универсальный магазин"
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	4, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	2001
Кадастровая стоимость, руб.:	177710000
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:50:010218:11
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	16:50:010218:51, 16:50:010218:52, 16:50:010218:68, 16:50:010218:69, 16:50:010218:70, 16:50:010218:72, 16:50:010218:88
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:50:010218:48
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 34	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714	
Кадастровый номер:	16:50:010218:57
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: срок действия не установлен.
Получатель выписки:	Валиева Ирина Евгеньевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КРАСНЫЙ ВОСТОК АГРО", 1659052612

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714		Кадастровый номер: 16:50:010218:57	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Открытое акционерное общество "Главный универсальный магазин", ИНН: 1654042667
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16-50.3-48.2002-110.1 10.04.2003 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	02.05.2023 09:35:17	
	номер государственной регистрации:	16:50:010218:57-16/203/2023-92	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.05.2023 по 28.02.2033	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Киберпорт А", ИНН: 1661070104	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 340-О, выдан 31.01.2023	
		Дополнительное соглашение к договору аренды № 340-О от 31 января 2023г., выдан 20.04.2023	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714		Кадастровый номер: 16:50:010218:57	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	10.04.2023 16:18:19	
	номер государственной регистрации:	16:50:010218:57-16/203/2023-90	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.04.2023 по 31.03.2028	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТРИА", ИНН: 1655300631	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 348-О, выдан 31.03.2023	
	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	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	21.10.2022 09:01:04	
	номер государственной регистрации:	16:50:010218:57-16/203/2022-87	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 20.10.2022 по 30.09.2032	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Тандер", ИНН: 2310031475	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 5

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 34	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714	
Кадастровый номер:	16:50:010218:57
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор аренды (субаренды), № КзФ/30289/22, выдан 13.09.2022 Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества №КзФ/30289/22 от 13.09.2022, выдан 13.09.2022
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
сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.4 вид:	Сервитут
дата государственной регистрации:	24.11.2017 15:33:05
номер государственной регистрации:	16:50:010218:57-16/001/2017-10
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Открытое акционерное общество "ГУМ-3", ИНН. 1655093488
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор, выдан 23.05.2017, ОАО "ГУМ"; ОАО "ГУМ-3"
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 6

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 34	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714	
Кадастровый номер:	16:50:010218:57
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.5 вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	07.10.2013 00:00:00
номер государственной регистрации:	16-16-01/214/2013-158
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.03.2012 по 29.02.2032 с 01.03.2012 по 29.02.2032
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Алекс Фитнес", ИНН. 7804468360
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 003-О, выдан 31.10.2011, дата государственной регистрации: 07.10.2013, номер государственной регистрации: 16-16-01/214/2013-158 Дополнительное соглашение к договору аренды 003-О от 31 октября 2011 г., выдан 01.07.2012 Дополнительное соглашение к договору аренды № 003-О от 31 октября 2011 г., выдан 14.03.2012 Дополнительное соглашение к договору аренды №003-О от 31.10.2011, выдан 31.10.2011 Дополнительное соглашение к договору аренды №003-О от 31.10.2011, выдан 14.03.2012 Дополнительное соглашение к Договору Аренды №003-О от 31.10.2011г., выдан 01.02.2015, дата государственной регистрации: 18.10.2016, номер государственной регистрации: 16-16/041-16/095/003/2016-8904/1

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 7

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714			
Кадастровый номер:		16:50:010218:57	
		<p>Дополнительное соглашение к Договору аренды № 003 - О от "31" октября 2011 г., выдан 01.04.2017, дата государственной регистрации: 25.07.2017, номер государственной регистрации: 16:50:010218:57-16/001/2017-7</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды № 003 - О от "31" октября 2011 г., выдан 01.01.2017, ., дата государственной регистрации: 24.07.2017, номер государственной регистрации: 16:50:010218:57-16/001/2017-6</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды №003-О от "31" октября 2011г., выдан 01.07.2017, ОАО "Главный универсальный магазин", дата государственной регистрации: 25.10.2017, номер государственной регистрации: 16:50:010218:57-16/001/2017-9</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды №003-О от "31" октября 2011г., выдан 01.06.2017, дата государственной регистрации: 28.02.2018, номер государственной регистрации: 16:50:010218:57-16/001/2018-14</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды №003- О от 31 октября 2011, выдан 01.04.2018, дата государственной регистрации: 25.10.2018, номер государственной регистрации: 16:50:010218:57-16/001/2018-18</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды № 003-О от "31"октября 2011г, выдан 02.07.2018, дата государственной регистрации: 15.11.2018, номер государственной регистрации: 16:50:010218:57-16/001/2018-19</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды №003-О от 31 октября 2011г., выдан 20.11.2018, дата государственной регистрации: 09.01.2019, номер государственной регистрации: 16:50:010218:57-16/001/2019-20</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды №003-О от "31" октября 2011г., выдан 01.07.2019, дата государственной регистрации: 02.10.2019, номер государственной регистрации: 16:50:010218:57-16/001/2019-42</p>	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401CB382B23576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Лист 8

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714			
Кадастровый номер:		16:50:010218:57	
		<p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 03.11.2011 г. № 003-О, выдан 01.05.2020, АО "Главный универсальный магазин", в лице Напалкова И.Н., ООО "Алекс Фитнес", в лице Ковалева А.В., дата государственной регистрации: 07.08.2020, номер государственной регистрации: 16:50:010218:57-16/001/2020-50</p> <p>Дополнительное соглашение к договору №003-О аренды нежилого помещения от 03.11.2011г., выдан 25.09.2020</p> <p>Дополнительное соглашение к договору №003-О аренды нежилого помещения от 03.11.2011, выдан 25.01.2021</p> <p>Дополнительное соглашение к договору №003-О аренды нежилого помещения от 03.11.2011г., выдан 24.03.2021</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды №003-О от 31.10.2011, выдан 25.11.2021</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды №003-О от 31.10.2011 г., выдан 01.07.2022</p>	
	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	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Частный сервитут	
	дата государственной регистрации:	06.10.2020 13:11:25	
	номер государственной регистрации:	16:50:010218:57-16/203/2020-51	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401CB382B23576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 9

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 34	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714	
Кадастровый номер:	16:50:010218:57
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок не определен
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Главный Универсальный магазин", ИНН: 1654042667
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Договор, № 139/2020, выдан 01.09.2020
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
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5 Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Лист 10

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 8 раздела 2	Всего листов раздела 2: 8
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 34	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714	
Кадастровый номер:	16:50:010218:57
11 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:	Представлены документы на государственную регистрацию. Право: Запись об изменении

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Раздел 5 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714			
Кадастровый номер:		16:50:010218:57	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
16:50:010218:4/1			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 5.1 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34			
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714						
Кадастровый номер:		16:50:010218:57				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК-16						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			Н1	Н2
	2	3	4	5	6	7
1	475623.44	1305620.66	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	475607	1305642.81	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	475598.74	1305636.1	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	475596.08	1305639.26	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	475592.56	1305637.06	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	475584.95	1305638.3	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	475584.49	1305626.76	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	475585.88	1305622.51	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	475601.97	1305603.13	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	475623.44	1305620.66	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м			данные отсутствуют			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 13

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 34
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714						
Кадастровый номер:				16:50:010218:57		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК-16						
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 6 Лист 14

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

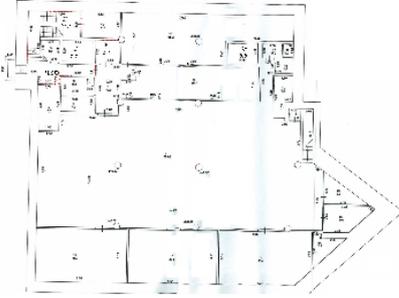
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 6		Всего листов раздела 6: 6	
Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 34	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714			
Кадастровый номер:		16:50:010218:57	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 1	
План этажа 14 МЖА			
			
Масштаб 1		Условные обозначения:	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

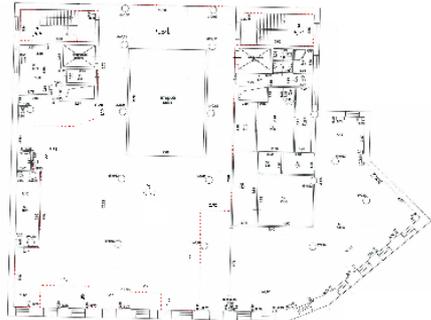
Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 15

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 6	Всего листов раздела 6: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714			
Кадастровый номер:		16:50:010218:57	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 2	
План 513кв г.С-М			
			
<p>Масштаб 1:200</p> <p>Символы обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - границы квартиры - стены квартиры - перегородки квартиры - мебель 			
Масштаб 1	Условные обозначения:		

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 00B0056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small></p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Лист 16

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 6	Всего листов раздела 6: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714			
Кадастровый номер:		16:50:010218:57	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 3	
План 513кв г.С-М			
			
<p>Масштаб 1:200</p> <p>Символы обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - границы квартиры - стены квартиры - перегородки квартиры - мебель 			
Масштаб 1	Условные обозначения:		

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 00B0056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small></p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 17

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 6	Всего листов раздела 6: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714			
Кадастровый номер:		16:50:010218:57	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 4	
План этажа 16:50:010218			
Масштаб 1		Условные обозначения:	

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

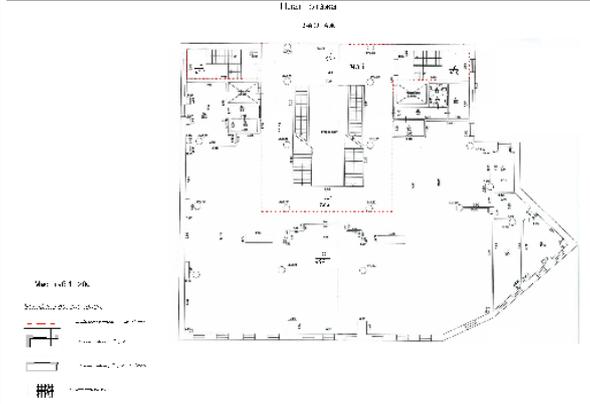
Лист 18

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 6	Всего листов раздела 6: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714			
Кадастровый номер:		16:50:010218:57	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части: 5	
План этажа 16:50:010218			
Масштаб 1		Условные обозначения:	

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 19

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 6	Всего листов раздела 6: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714			
Кадастровый номер:		16:50:010218:57	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части 6	
			
Масштаб 1		Условные обозначения:	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 6.1 Лист 20

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714				
Кадастровый номер:		16:50:010218:57		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 1				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
	2	3	4	5
1	475623.44	1305620.66	0.1	
2	475607	1305642.81	0.1	
3	475598.74	1305636.1	0.1	
4	475596.08	1305639.26	0.1	
5	475592.56	1305637.06	0.1	
6	475584.95	1305638.3	0.1	
7	475584.49	1305626.76	0.1	
8	475585.88	1305622.51	0.1	
9	475601.97	1305603.13	0.1	
10	475623.44	1305620.66	0.1	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности		Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 21

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714				
Кадастровый номер:		16:50:010218:57		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 2				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	475623.44	1305620.66	0.1	
2	475607	1305642.81	0.1	
3	475598.74	1305636.1	0.1	
4	475596.08	1305639.26	0.1	
5	475592.56	1305637.06	0.1	
6	475584.95	1305638.3	0.1	
7	475584.49	1305626.76	0.1	
8	475585.88	1305622.51	0.1	
9	475601.97	1305603.13	0.1	
10	475623.44	1305620.66	0.1	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Лист 22

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714				
Кадастровый номер:		16:50:010218:57		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 3				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	475623.44	1305620.66	0.1	
2	475607	1305642.81	0.1	
3	475598.74	1305636.1	0.1	
4	475596.08	1305639.26	0.1	
5	475592.56	1305637.06	0.1	
6	475584.95	1305638.3	0.1	
7	475584.49	1305626.76	0.1	
8	475585.88	1305622.51	0.1	
9	475601.97	1305603.13	0.1	
10	475623.44	1305620.66	0.1	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 23

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714				
Кадастровый номер:		16:50:010218:57		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 4				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	475623.44	1305620.66	0.1	
2	475607	1305642.81	0.1	
3	475598.74	1305636.1	0.1	
4	475596.08	1305639.26	0.1	
5	475592.56	1305637.06	0.1	
6	475584.95	1305638.3	0.1	
7	475584.49	1305626.76	0.1	
8	475585.88	1305622.51	0.1	
9	475601.97	1305603.13	0.1	
10	475623.44	1305620.66	0.1	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Лист 24

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714				
Кадастровый номер:		16:50:010218:57		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 5				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	475623.44	1305620.66	0.1	
2	475607	1305642.81	0.1	
3	475598.74	1305636.1	0.1	
4	475596.08	1305639.26	0.1	
5	475592.56	1305637.06	0.1	
6	475584.95	1305638.3	0.1	
7	475584.49	1305626.76	0.1	
8	475585.88	1305622.51	0.1	
9	475601.97	1305603.13	0.1	
10	475623.44	1305620.66	0.1	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 25

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № 6 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714				
Кадастровый номер:		16:50:010218:57		
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 6				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	475623.44	1305620.66	0.1	5
2	475607	1305642.81	0.1	
3	475598.74	1305636.1	0.1	
4	475596.08	1305639.26	0.1	
5	475592.56	1305637.06	0.1	
6	475584.95	1305638.3	0.1	
7	475584.49	1305626.76	0.1	
8	475585.88	1305622.51	0.1	
9	475601.97	1305603.13	0.1	
10	475623.44	1305620.66	0.1	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB382B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 26

Здание					
вид объекта недвижимости					
Лист № 7 раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34		
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714					
Кадастровый номер:		16:50:010218:57			
Общие сведения о части объекта недвижимости					
Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значение	единица измерения		
1	площадь	36.8	в квадратных метрах	образуемая часть здания расположена на 1 этаже здания и состоит из совокупности помещений 19 и 23	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
2	площадь	35.1	в квадратных метрах	образуемая часть здания расположена в подвале здания и состоит из совокупности помещений 8,15 и 18	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
3	площадь	382.8	в квадратных метрах	образуемая часть здания расположена на 3 этаже здания и состоит из совокупности помещений 1а,4,9	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
4	площадь	157.2	в квадратных метрах	образуемая часть здания расположена на мансардном этаже здания и состоит из помещений 1,4,5	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
5	площадь	276.6	в квадратных метрах	образуемая часть здания расположена на 1 этаже здания и состоит из совокупности помещений 3, 3а,3б,3в,8, 8а и 15	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		
6	площадь	165.2	в квадратных метрах	образуемая часть здания расположена на 2 этаже здания и состоит из совокупности помещений 2,16,1,11а	данные отсутствуют
	протяженность	0	в метрах		
	объем	0	в кубических метрах		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB382B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Раздел 7 Лист 27

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34			
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714						
Кадастровый номер:			16:50:010218:57			
N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	16:50:010218:51	1	1001	Нежилое помещение	данные отсутствуют	477.8
2	16:50:010218:52	1	1002	Нежилое помещение	данные отсутствуют	85.3
3	16:50:010218:68	2	1026	Нежилое помещение	данные отсутствуют	552.1
4	16:50:010218:69	3	1031	Нежилое помещение	данные отсутствуют	193
5	16:50:010218:70	1	1111	Нежилое помещение	данные отсутствуют	490
6	16:50:010218:72	3	1025	Нежилое помещение	данные отсутствуют	43
7	16:50:010218:88	1	1132	Нежилое помещение	данные отсутствуют	77.3

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Раздел 8 Лист 28

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714			
Кадастровый номер: 16:50:010218:57		Номер этажа (этажей): 1	
Масштаб 1			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

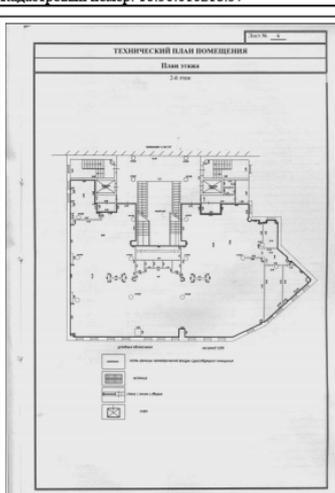
Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 29

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714			
Кадастровый номер: 16:50:010218:57		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

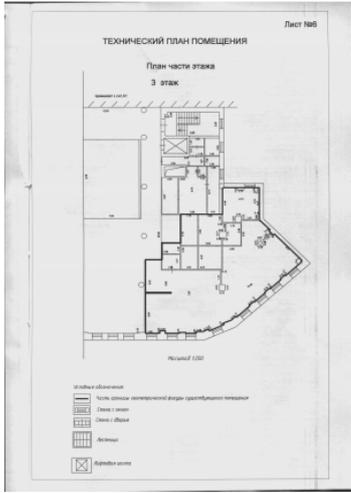
Лист 30

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714			
Кадастровый номер: 16:50:010218:57		Номер этажа (этажей): 2	
			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

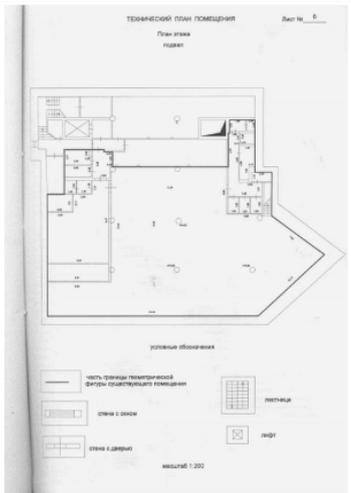
Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 31

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714			
Кадастровый номер: 16:50:010218:57		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб 1			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

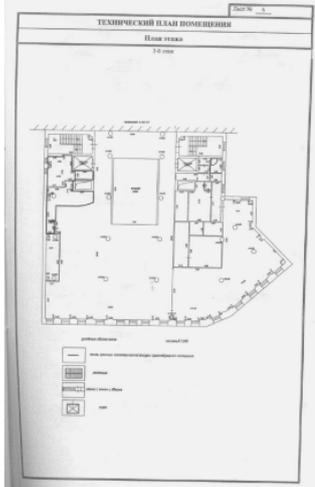
Лист 32

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714			
Кадастровый номер: 16:50:010218:57		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

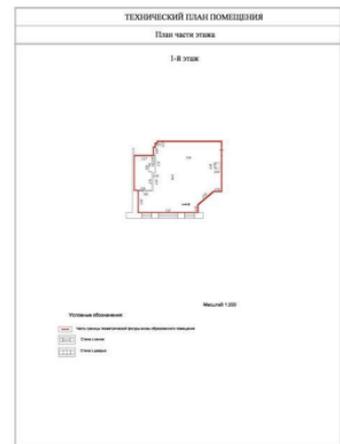
Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 33

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714			
Кадастровый номер: 16:50:010218:57		Номер этажа (этажей): 3	
			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B05607401C838D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Лист 34

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 34
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258122714			
Кадастровый номер: 16:50:010218:57		Номер этажа (этажей): 1	
			
Масштаб 1			

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B05607401C838D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

*Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества*

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.11.2023г. поступившего на рассмотрение 15.11.2023г. 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: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124629			
Кадастровый номер:	16:50:010218:10		
Номер кадастрового квартала:	16:50:010218		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.05.2004		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 16:50:010218:0010; Условный номер 16:50:02:24654; 16:50:010218:0006		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (Литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1).		
Площадь:	1243 +/- 12.34		
Кадастровая стоимость, руб.:	16610954.8		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:010218:20, 16:50:010218:58		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	под здания и сооружения домовладения №51/50		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1056B7401CB38D2B3576ACD8C425108 Выдлен ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124629			
Кадастровый номер:	16:50:010218:10		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4177 от 22.09.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения использования устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах, вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 24.06.2021, номер решения: 2293, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации, источник официального опубликования: https://minpromtorg.gov.ru/docs/orders/ Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4178 от 22.09.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Постановление Правительства РФ от 02.12.2017 № 1460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории» №1460 от 02.12.2017 г. В третьей подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории. Абсолютная высота сооружений в пределах третьей подзоны не должна превышать высоту соответствующей ограничительной поверхности в данной точке. Абсолютная высота ограничительной поверхности в заданной точке определяется согласно правилам, приведенным в Методике оценки соответствия гражданских аэродромов Федеральным авиационным правилам, вид/наименование: Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 24.06.2021, номер решения: 2293, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации, источник официального опубликования: https://minpromtorg.gov.ru/docs/orders/ Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4179 от 22.09.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Постановление Правительства РФ от 02.12.2017 № 1460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1056B7401CB38D2B3576ACD8C425108 Выдлен ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124629		Кадастровый номер: 16:50:010218:10	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		проекта решения об установлении приаэродромной территории» №1460 от 02.12.2017 г. В четвертой подзоне запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе бортовых средств, наземных объектов, средств для обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид/наименование: Подзона №4 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 24.06.2021, номер решения: 2293, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации, источник официального опубликования: https://minpromtorg.gov.ru/docs/orders/ Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4182 от 22.09.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Постановление Правительства РФ от 02.12.2017 № 1460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории» №1460 от 02.12.2017 г. В пределах шестой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, вид/наименование: Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 24.06.2021, номер решения: 2293, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации, источник официального опубликования: https://minpromtorg.gov.ru/docs/orders/ Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:50-6.9625 от 01.09.2023, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: 6.2.1. Применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды, размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов, замусоривание территории. 6.2.2. Снос исторически ценных градостроительных объектов и (или) их частей, отнесенных к предмету охраны исторического поселения регионального значения «город Казань». 6.2.3. Прокладка инженерных сетей надземным способом. 6.2.4. Установка наземных пешеходных переходов. 6.2.5. Фрагментарная отделка и покраска фасадов, применение в отделке фасадов нетрадиционных отделочных материалов, таких как керамогранит, сайдинг и подобных им, а также цветных гамм: черный цвет и неоновые цвета. 6.2.6. Установка на фасадах зданий, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды), кондиционеров, антенн и иного	

 <p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p style="text-align: center;">Сертификат: 00B1056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	полное наименование должности	инициалы, фамилия
--	-------------------------------	-------------------

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124629		Кадастровый номер: 16:50:010218:10	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		технического оборудования. 6.2.7. Вырубка деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок. 6.2.8. Изменение характера рельефа территории. 6.2.9. Размещение средств наружной информации на крышах зданий и сооружений (конструкции), за исключением зданий, отнесенных к исторически ценным градостроительным объектам, конструкция которых предусмотрена первоначальным проектом строительства здания. 6.2.10. Установка средств наружной информации, нарушающих внешний архитектурный облик сложившейся застройки, без учета архитектурных особенностей фасадов, в том числе: - в виде фоновых конструкций, световых коробов, за исключением конструкций для размещения афиш, объектов культурно-досуговой деятельности, спорта, а также в витринах, с использованием мерцающего света, открытого способа свечения, полностью или частично перекрывающих оконные и дверные проемы; - крупногабаритных конструкций; - более одной конструкции на завершении фасада; - настенных конструкций выше отметки нижнего края окон 2-го этажа высотой более 0,5 метров; - консольных конструкций - высотой более 0,5 метров и длиной более 1-го метра. 6.2.11. Установка всех видов рекламных конструкций на зданиях, сооружениях. 6.2.12. Установка всех видов отдельно стоящих рекламных конструкций, за исключением отдельно стоящих рекламных конструкций с площадью одной стороны информационного поля до 4,5 кв. метров включительно и высотой до 5,0 метров включительно, если установка данных рекламных конструкций обеспечивает визуальное восприятие объекта культурного наследия. 6.2.13. Применение повседневной цветной архитектурной подсветки. 6.2.14. Размещение крупногабаритных комбинированных опор базовых станций сотовой связи, технических средств дорожного движения. 6.2.15. Применение в наружной отделке фасадов зданий и сооружений декоративных элементов, не соответствующих архитектурным особенностям фасада. 6.2.16. Установка крупногабаритных некапитальных строений, сооружений, а также нестационарных торговых объектов, вид/наименование: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (А)-4 объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Казанского кремля», XV – первая четверть XIX вв., дата решения: 11.05.2023, номер решения: 1311, наименование ОГВ/ОМСУ: Министр культуры РФ, источник официального опубликования: http://publication.pravo.gov.ru 26.07.2023 г.	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	

 <p style="text-align: center;">ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p style="text-align: center;">Сертификат: 00B1056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	полное наименование должности	инициалы, фамилия
--	-------------------------------	-------------------

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124629			
Кадастровый номер:		16:50:010218:10	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.12.2019; Земельный участок 16.50.0.283; реквизиты документа-основания: приказ от 22.10.2019 № 126-П выдан: Комитет Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.08.2022; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)" от 24.06.2021 № 2293 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок,	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B1056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124629			
Кадастровый номер:		16:50:010218:10	
		предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.08.2022; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)" от 24.06.2021 № 2293 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.08.2022; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)" от 24.06.2021 № 2293 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.08.2022; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)" от 24.06.2021 № 2293 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.09.2023; реквизиты документа-основания: приказ от 11.05.2023 № 1311 выдан: Министр культуры РФ.	
Получатель выписки:		Валиева Ирина Евгеньевна, действующий (ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КРАСНЫЙ ВОСТОК АГРО", 1659052612	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B1056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Раздел 2 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124629		Кадастровый номер: 16:50:010218:10	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Открытое акционерное общество "Главный универсальный магазин", ИНН: 1654042667
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16-16-01/289/2007-551 30.11.2007 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Лист 8

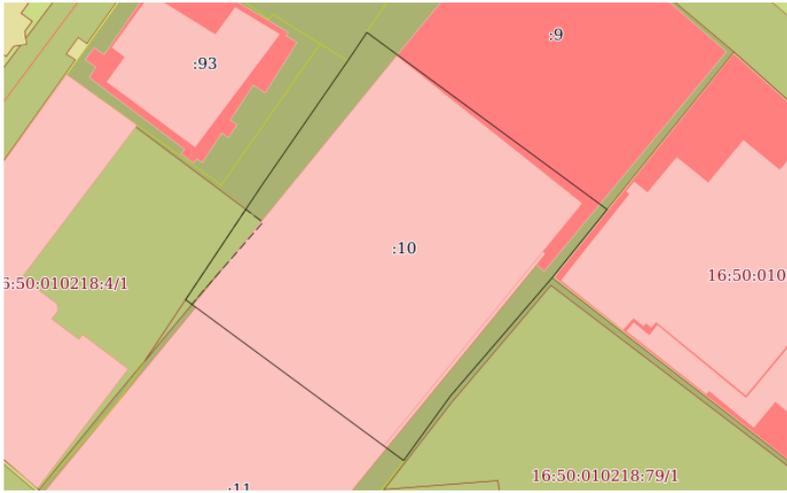
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124629		Кадастровый номер: 16:50:010218:10	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Раздел 3 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124629			
Кадастровый номер:		16:50:010218:10	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 16	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124629							
Кадастровый номер:				16:50:010218:10			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	34°27.8'	17.48	данные отсутствуют	16:50:010218:4	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	33°43.8'	4.02	данные отсутствуют	16:50:010218:14	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	126°34.0'	34.76	данные отсутствуют	16:50:010218:9	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	218°41.2'	10.22	данные отсутствуют	16:50:010218:1	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	220°31.1'	18.19	данные отсутствуют	16:50:010218:79	адрес отсутствует; Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Гвардейская, д.42, кв.25
6	1.1.6	1.1.7	215°46.4'	9.31	данные отсутствуют	16:50:010218:79	адрес отсутствует; Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Гвардейская, д.42, кв.25
7	1.1.7	1.1.8	306°35.2'	31.56	данные отсутствуют	16:50:010218:11	адрес отсутствует
8	1.1.8	1.1.1	33°31.4'	16.21	данные отсутствуют	16:50:010218:4	адрес отсутствует

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Раздел 3.2 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

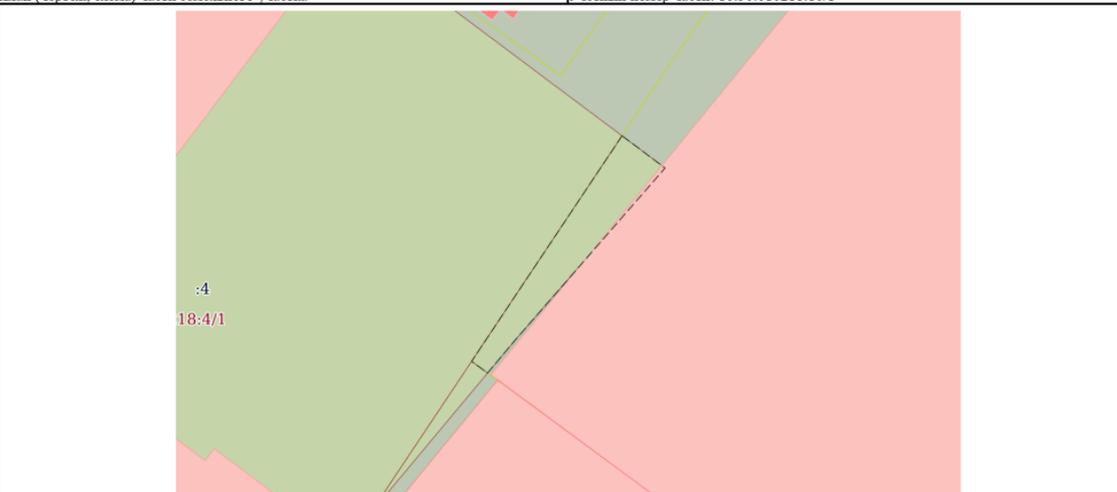
Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124629				
Кадастровый номер:		16:50:010218:10		
Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	475637.85	1305628.4	Закрепление отсутствует	0.1
2	475652.26	1305638.29	Закрепление отсутствует	0.1
3	475655.6	1305640.52	Закрепление отсутствует	0.1
4	475634.89	1305668.44	Закрепление отсутствует	0.1
5	475626.91	1305662.05	Закрепление отсутствует	0.1
6	475613.08	1305650.23	Закрепление отсутствует	0.1
7	475605.53	1305644.79	Закрепление отсутствует	0.1
8	475624.34	1305619.45	Закрепление отсутствует	0.1
1	475637.85	1305628.4	Закрепление отсутствует	0.1

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124629			
Кадастровый номер:		16:50:010218:10	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:50:010218:10/1	
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Раздел 4.1 Лист 13

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124629			
Кадастровый номер:		16:50:010218:10	
Учетный номер части	Площадь, м ²	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
16:50:010218:10/1	21	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 22.10.2019 № 126-П выдан: Комитет Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия. Содержание ограничения (обременения): Запрещается: - строительство объектов капитального строительства; - увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; - искажение традиционных характеристик эволюционно сложившейся композиции застройки исторического владения; - изменение характеристик городского и природного ландшафта, композиционно связанного с объектом культурного наследия.	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)" от 24.06.2021 № 2293 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах; Реестровый номер границы: 16:00-6.4177; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское); Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)" от 24.06.2021 № 2293 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории: Абсолютная высота сооружений в пределах третьей подзоны не должна превышать высоту соответствующей ограничительной поверхности в данной точке. Абсолютная высота ограничительной поверхности в заданной точке определяется согласно правилам, приведенным в Методике оценки соответствия гражданских аэродромов Федеральным авиационным правилам;	

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B105687401C838D2B376ACD8C425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	<p>полное наименование должности</p>	<p>инициалы, фамилия</p>
--	--------------------------------------	--------------------------

Лист 14

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124629			
Кадастровый номер:		16:50:010218:10	
		Реестровый номер границы: 16:00-6.4178; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское); Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)" от 24.06.2021 № 2293 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе бортовых средств, наземных объектов, средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; Реестровый номер границы: 16:00-6.4179; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Подзона №4 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское); Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)" от 24.06.2021 № 2293 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц; Реестровый номер границы: 16:00-6.4182; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское); Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 11.05.2023 № 1311 выдан: Министр культуры РФ. Содержание ограничения (обременения): 6.2.1. Применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды; размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов; замусоривание территории. 6.2.2. Снос исторически ценных градоформирующих объектов и (или) их частей, отнесенных к предмету охраны исторического поселения регионального значения «город Казань». 6.2.3. Прокладка инженерных сетей надземным способом. 6.2.4. Установка надземных пешеходных переходов. 6.2.5. Фрагментарная отделка и покраска фасадов; применение в отделке фасадов нетрадиционных отделочных материалов, таких как керамогранит, сайдинг и подобных им, а также цветных гамм: черный цвет и неоновые цвета. 6.2.6. Установка на фасадах зданий, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды), кондиционеров, антенн и иного технического оборудования. 6.2.7. Вырубка деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок. 6.2.8. Изменение	

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B105687401C838D2B376ACD8C425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	<p>полное наименование должности</p>	<p>инициалы, фамилия</p>
--	--------------------------------------	--------------------------

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 15

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124629			
Кадастровый номер:		16:50:010218:10	
		характера рельефа территории. 6.2.9. Размещение средств наружной информации на крышах зданий и сооружений (конструкции), за исключением зданий, отнесенных к исторически ценным градоформирующим объектам, конструкция которых предусмотрена первоначальным проектом строительства здания. 6.2.10. Установка средств наружной информации, нарушающих внешний архитектурный облик сложившейся застройки, без учета архитектурных особенностей фасадов, в том числе: - в виде фоновых конструкций, световых коробов, за исключением конструкций для размещения афиш, объектов культурно-досуговой деятельности, спорта, а также в витринах; с использованием мерцающего света, открытого способа свечения; полностью или частично перекрывающих оконные и дверные проемы; - крупногабаритных конструкций: - более одной конструкции на завершении фасада; - настенных конструкций выше отметки нижнего края окон 2-го этажа высотой более 0,5 метров; - консольных конструкций - высотой более 0,5 метров и длиной более 1-го метра. 6.2.11. Установка всех видов рекламных конструкций на зданиях, сооружениях. 6.2.12. Установка всех видов отдельно стоящих рекламных конструкций, за исключением отдельно стоящих рекламных конструкций с площадью одной стороны информационного поля до 4,5 кв. метров включительно и высотой до 5,0 метров включительно, если установка данных рекламных конструкций обеспечивает визуальное восприятие объекта культурного наследия. 6.2.13. Применение повседневной цветной архитектурной подсветки. 6.2.14. Размещение крупногабаритных комбинированных опор базовых станций сотовой связи, технических средств дорожного движения. 6.2.15. Применение в наружной отделке фасадов зданий и сооружений декоративных элементов, не соответствующих архитектурным особенностям фасада. 6.2.16. Установка крупногабаритных некапитальных строений, сооружений, а также нестационарных торговых объектов. Реестровый номер границы: 16:50-6.9625; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (А)-4 объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Казанского кремля», XV – первая четверть XX вв.	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB382B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Раздел 4.2 Лист 16

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124629				
Кадастровый номер:		16:50:010218:10		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:50:010218:10/1				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	475634.9	1305626.44	-	-
2	475624.34	1305619.45	Закрепление отсутствует	0.1
3	475623.79	1305620.19	-	-
4	475625.34	1305621.48	-	0.1
5	475633.39	1305628.44	-	0.1
1	475634.9	1305626.44	-	-

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB382B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

*Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества*

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.11.2023г. поступившего на рассмотрение 15.11.2023г. 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: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124328			
Кадастровый номер:	16:50:010218:11		
Номер кадастрового квартала:	16:50:010218		
Дата присвоения кадастрового номера:	19.05.2004		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 16:50:010218:0011; Условный номер 16:50:02:24655; 16:50:010218:0006		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1).		
Площадь:	967 +/- 10.88		
Кадастровая стоимость, руб.:	12924071.04		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:010218:57		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Под здания и сооружения домовладения №51/50		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1056B7401CB38D2B3576ACD8C425108 Выдлен ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124328			
Кадастровый номер:	16:50:010218:11		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	<p>Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4177 от 22.09.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны. В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения использования устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах, вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 24.06.2021, номер решения: 2293, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации, источник официального опубликования: https://minpromtorg.gov.ru/docs/orders/</p> <p>Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4178 от 22.09.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Постановление Правительства РФ от 02.12.2017 № 1460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории» №1460 от 02.12.2017 г. В третьей подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории. Абсолютная высота сооружений в пределах третьей подзоны не должна превышать высоту соответствующей ограничительной поверхности в данной точке. Абсолютная высота ограничительной поверхности в заданной точке определяется согласно правилам, приведенным в Методике оценки соответствия гражданских аэродромов Федеральным авиационным правилам, вид/наименование: Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 24.06.2021, номер решения: 2293, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации, источник официального опубликования: https://minpromtorg.gov.ru/docs/orders/</p> <p>Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4179 от 22.09.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Постановление Правительства РФ от 02.12.2017 № 1460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании</p>		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1056B7401CB38D2B3576ACD8C425108 Выдлен ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124328			
Кадастровый номер:		16:50:010218:11	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		<p>проекта решения об установлении приаэродромной территории» №1460 от 02.12.2017 г. В четвертой подзоне запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе бортовых средств, наземных объектов, средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид/наименование: Подзона №4 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 24.06.2021, номер решения: 2293, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации, источник официального опубликования: https://minpromtorg.gov.ru/docs/orders/ Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4182 от 22.09.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Постановление Правительства РФ от 02.12.2017 № 1460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории» №1460 от 02.12.2017 г. В пределах шестой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, вид/наименование: Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 24.06.2021, номер решения: 2293, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации, источник официального опубликования: https://minpromtorg.gov.ru/docs/orders/ Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:50-6.9625 от 01.09.2023, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: 6.2.1. Применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды, размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов, замусоривание территории. 6.2.2. Снос исторически ценных градостроительных объектов и (или) их частей, отнесенных к предмету охраны исторического поселения регионального значения «город Казань». 6.2.3. Прокладка инженерных сетей надземным способом. 6.2.4. Установка наземных пешеходных переходов. 6.2.5. Фрагментарная отделка и покраска фасадов, применение в отделке фасадов нетрадиционных отделочных материалов, таких как керамогранит, сайдинг и подобных им, а также цветных гамм: черный цвет и неоновые цвета. 6.2.6. Установка на фасадах зданий, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды), кондиционеров, антенн и иного</p>	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124328			
Кадастровый номер:		16:50:010218:11	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		<p>технического оборудования. 6.2.7. Вырубка деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок. 6.2.8. Изменение характера рельефа территории. 6.2.9. Размещение средств наружной информации на крышах зданий и сооружений (конструкции), за исключением зданий, отнесенных к исторически ценным градостроительным объектам, конструкция которых предусмотрена первоначальным проектом строительства здания. 6.2.10. Установка средств наружной информации, нарушающих внешний архитектурный облик сложившейся застройки, без учета архитектурных особенностей фасадов, в том числе: - в виде фоновых конструкций, световых коробов, за исключением конструкций для размещения афиш, объектов культурно-досуговой деятельности, спорта, а также в витринах, с использованием мерцающего света, открытого способа свечения, полностью или частично перекрывающих оконные и дверные проемы; - крупногабаритных конструкций; - более одной конструкции на завершении фасада; - настенных конструкций выше отметки нижнего края окон 2-го этажа высотой более 0,5 метров; - консольных конструкций - высотой более 0,5 метров и длиной более 1-го метра. 6.2.11. Установка всех видов рекламных конструкций на зданиях, сооружениях. 6.2.12. Установка всех видов отдельно стоящих рекламных конструкций, за исключением отдельно стоящих рекламных конструкций с площадью одной стороны информационного поля до 4,5 кв. метров включительно и высотой до 5,0 метров включительно, если установка данных рекламных конструкций обеспечивает визуальное восприятие объекта культурного наследия. 6.2.13. Применение повседневной цветной архитектурной подсветки. 6.2.14. Размещение крупногабаритных комбинированных опор базовых станций сотовой связи, технических средств дорожного движения. 6.2.15. Применение в наружной отделке фасадов зданий и сооружений декоративных элементов, не соответствующих архитектурным особенностям фасада. 6.2.16. Установка крупногабаритных некапитальных строений, сооружений, а также нестационарных торговых объектов, вид/наименование: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (А)-4 объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Казанского кремля», XV – первая четверть ХХ вв., дата решения: 11.05.2023, номер решения: 1311, наименование ОГВ/ОМСУ: Министр культуры РФ, источник официального опубликования: http://publication.pravo.gov.ru 26.07.2023 г.</p>	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124328			
Кадастровый номер:		16:50:010218:11	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.12.2019; Земельный участок 16.50.0.283; реквизиты документа-основания: приказ от 22.10.2019 № 126-П выдан: Комитет Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.08.2022; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)" от 24.06.2021 № 2293 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок,	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B1056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124328			
Кадастровый номер:		16:50:010218:11	
		предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.08.2022; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)" от 24.06.2021 № 2293 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.08.2022; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)" от 24.06.2021 № 2293 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.08.2022; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)" от 24.06.2021 № 2293 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации; вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.09.2023; реквизиты документа-основания: приказ от 11.05.2023 № 1311 выдан: Министр культуры РФ.	
Получатель выписки:		Валиева Ирина Евгеньевна, действующий (ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КРАСНЫЙ ВОСТОК АГРО", 1659052612	

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B1056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Раздел 2 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124328		Кадастровый номер: 16:50:010218:11	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Открытое акционерное общество "Главный универсальный магазин", ИНН: 1654042667
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16-01/50-21/2004-20101.3 22.10.2004 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Лист 8

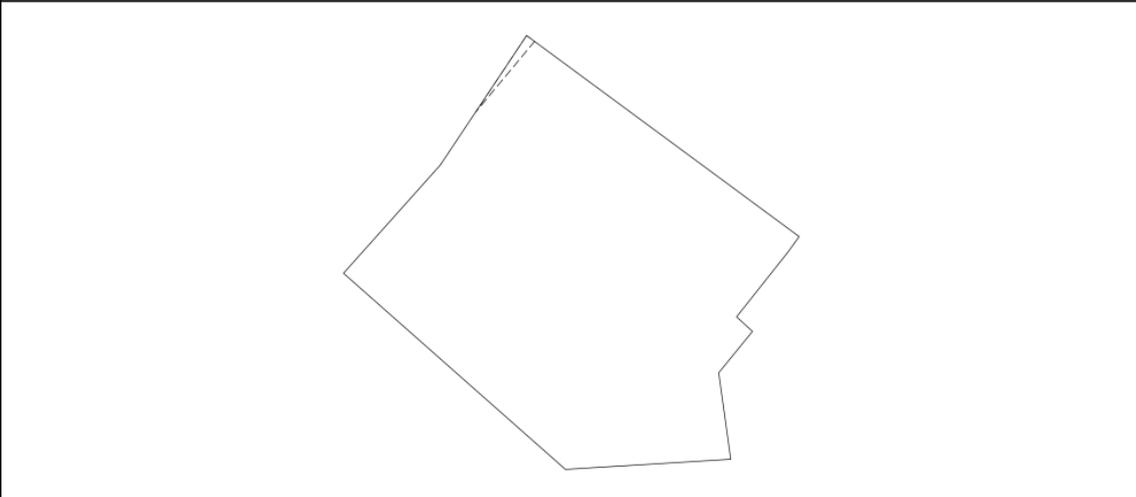
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124328		Кадастровый номер: 16:50:010218:11	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Раздел 3 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124328			
Кадастровый номер:		16:50:010218:11	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Раздел 3.1 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 16	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124328							
Кадастровый номер:				16:50:010218:11			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	33°30.9'	14.52	данные отсутствуют	16:50:010218:4	адрес отсутствует
2	1.1.2	1.1.3	126°35.2'	31.56	данные отсутствуют	16:50:010218:10	адрес отсутствует
3	1.1.3	1.1.4	215°43.4'	1.8	данные отсутствуют	16:50:010218:79	адрес отсутствует; Республика Татарстан (Татарстан), г.Казань, ул.Гвардейская, д.42, кв.25
4	1.1.4	1.1.5	218°15.2'	7.7	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	132°34.8'	2.01	данные отсутствуют	16:50:010218:8	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	219°3.3'	4.98	данные отсутствуют	16:50:010218:8	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.8	172°7.1'	8.17	данные отсутствуют	16:50:010218:8	адрес отсутствует
8	1.1.8	1.1.9	266°27.8'	15.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	311°39.1'	27.61	данные отсутствуют	16:50:000000:18461	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.1	41°37.1'	13.55	данные отсутствуют	16:50:010218:4	адрес отсутствует

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Раздел 3.2 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124328				
Кадастровый номер:		16:50:010218:11		
Сведения о характерных точках границ земельного участка				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	475612.23	1305611.43	Закрепление отсутствует	0.1
2	475602.1	1305602.43	Закрепление отсутствует	0.1
3	475583.75	1305623.06	Закрепление отсутствует	0.1
4	475584.7	1305638.43	Закрепление отсутствует	0.1
5	475592.79	1305637.31	Закрепление отсутствует	0.1
6	475596.66	1305640.45	Закрепление отсутствует	0.1
7	475598.02	1305638.97	Закрепление отсутствует	0.1
8	475604.07	1305643.74	Закрепление отсутствует	0.1
9	475603.53	1305644.79	Закрепление отсутствует	0.1
10	475624.34	1305619.45	Закрепление отсутствует	0.1
1	475612.23	1305611.43	Закрепление отсутствует	0.1

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small></p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124328			
Кадастровый номер:		16:50:010218:11	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:50:010218:11/1	
			
Масштаб 1:70	Условные обозначения:		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p><small>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small></p>	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Раздел 4.1 Лист 13

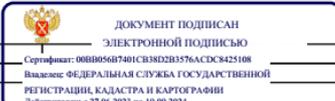
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124328			
Кадастровый номер:		16:50:010218:11	
Учетный номер части	Площадь, м ²	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
16:50:010218:11/1	4	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 22.10.2019 № 126-П выдан: Комитет Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия. Содержание ограничения (обременения): Запрещается: - строительство объектов капитального строительства; - увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; - искажение традиционных характеристик эволюционно сложившейся композиции застройки исторического владения; - изменение характеристик городского и природного ландшафта, композиционно связанного с объектом культурного наследия.	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)" от 24.06.2021 № 2293 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах; Реестровый номер границы: 16:00-6.4177; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское); Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)" от 24.06.2021 № 2293 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории: Абсолютная высота сооружений в пределах третьей подзоны не должна превышать высоту соответствующей ограничительной поверхности в данной точке. Абсолютная высота ограничительной поверхности в заданной точке определяется согласно правилам, приведенным в Методике оценки соответствия гражданских аэродромов Федеральным авиационным правилам;	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1056B7401CB38D2B376ACDCK425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 14

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124328			
Кадастровый номер:		16:50:010218:11	
		Реестровый номер границы: 16:00-6.4178; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское); Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)" от 24.06.2021 № 2293 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе бортовых средств, наземных объектов, средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; Реестровый номер границы: 16:00-6.4179; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Подзона №4 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское); Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)" от 24.06.2021 № 2293 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц; Реестровый номер границы: 16:00-6.4182; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское); Тип зоны: Охранная зона транспорта	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 11.05.2023 № 1311 выдан: Министр культуры РФ. Содержание ограничения (обременения): 6.2.1. Применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды; размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов; замусоривание территории. 6.2.2. Снос исторически ценных градоформирующих объектов и (или) их частей, отнесенных к предмету охраны исторического поселения регионального значения «город Казань». 6.2.3. Прокладка инженерных сетей надземным способом. 6.2.4. Установка надземных пешеходных переходов. 6.2.5. Фрагментарная отделка и покраска фасадов; применение в отделке фасадов нетрадиционных отделочных материалов, таких как керамогранит, сайдинг и подобных им, а также цветных гамм: черный цвет и неоновые цвета. 6.2.6. Установка на фасадах зданий, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды), кондиционеров, антенн и иного технического оборудования. 6.2.7. Вырубка деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок. 6.2.8. Изменение	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1056B7401CB38D2B376ACDCK425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 15

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124328			
Кадастровый номер:		16:50:010218:11	
		характера рельефа территории. 6.2.9. Размещение средств наружной информации на крышах зданий и сооружений (конструкции), за исключением зданий, отнесенных к исторически ценным градоформирующим объектам, конструкция которых предусмотрена первоначальным проектом строительства здания. 6.2.10. Установка средств наружной информации, нарушающих внешний архитектурный облик сложившейся застройки, без учета архитектурных особенностей фасадов, в том числе: - в виде фоновых конструкций, световых коробов, за исключением конструкций для размещения афиш, объектов культурно-досуговой деятельности, спорта, а также в витринах; с использованием мерцающего света, открытого способа свечения; полностью или частично перекрывающих оконные и дверные проемы; - крупногабаритных конструкций: - более одной конструкции на завершении фасада; - настенных конструкций выше отметки нижнего края окон 2-го этажа высотой более 0,5 метров; - консольных конструкций - высотой более 0,5 метров и длиной более 1-го метра. 6.2.11. Установка всех видов рекламных конструкций на зданиях, сооружениях. 6.2.12. Установка всех видов отдельно стоящих рекламных конструкций, за исключением отдельно стоящих рекламных конструкций с площадью одной стороны информационного поля до 4,5 кв. метров включительно и высотой до 5,0 метров включительно, если установка данных рекламных конструкций обеспечивает визуальное восприятие объекта культурного наследия. 6.2.13. Применение повседневной цветной архитектурной подсветки. 6.2.14. Размещение крупногабаритных комбинированных опор базовых станций сотовой связи, технических средств дорожного движения. 6.2.15. Применение в наружной отделке фасадов зданий и сооружений декоративных элементов, не соответствующих архитектурным особенностям фасада. 6.2.16. Установка крупногабаритных некапитальных строений, сооружений, а также нестационарных торговых объектов. Реестровый номер границы: 16:50-6.9625; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (А)-4 объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Казанского кремля», XV – первая четверть XX вв.	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401C8382B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Раздел 4.2 Лист 16

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258124328				
Кадастровый номер:		16:50:010218:11		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:50:010218:11/1				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	475624.34	1305619.45	Закрепление отсутствует	0.1
2	475617.15	1305614.69	-	-
3	475623.79	1305620.19	-	-
1	475624.34	1305619.45	Закрепление отсутствует	0.1

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401C8382B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

*Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества*

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 15.11.2023г. поступившего на рассмотрение 15.11.2023г. 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: 6
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 14	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258125186	
Кадастровый номер:	16:50:010218:9
Номер кадастрового квартала:	16:50:010218
Дата присвоения кадастрового номера:	19.05.2004
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 16:50:01 02 18:0006; Кадастровый номер 16: 50: 01 02 18: 0009; Условный номер 16:50:02:24656
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г Казань, Вахитовский район, ул Баумана (литеры Б, В, В-1, Д, Д-1, А, в том числе Г, Г1).
Площадь:	880 +/- 10.38
Кадастровая стоимость, руб.:	11758956
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:50:010218:20
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	административные офисы общей площадью не более 600 кв.м; торговые объекты: магазины, торговые центры, продовольственные рынки; объекты общественного питания
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B1056B7401CB38D2B3576ACD8C425108 Выдлен ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 14	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258125186	
Кадастровый номер:	16:50:010218:9
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4177 от 22.09.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны. В границах приаэродромной территории устанавливаются 7 подзон. Ограничения использования устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах, вид/наименование: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 24.06.2021, номер решения: 2293, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации, источник официального опубликования: https://minpromtorg.gov.ru/docs/orders/ Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4178 от 22.09.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Постановление Правительства РФ от 02.12.2017 № 1460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделении на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории» №1460 от 02.12.2017 г. В третьей подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории. Абсолютная высота сооружений в пределах третьей подзоны не должна превышать высоту соответствующей ограничительной поверхности в данной точке. Абсолютная высота ограничительной поверхности в заданной точке определяется согласно правилам, приведенным в Методике оценки соответствия гражданских аэродромов Федеральным авиационным правилам, вид/наименование: Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 24.06.2021, номер решения: 2293, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации, источник официального опубликования: https://minpromtorg.gov.ru/docs/orders/ Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6.4179 от 22.09.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Постановление Правительства РФ от 02.12.2017 № 1460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделении на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00B1056B7401CB38D2B3576ACD8C425108 Выдлен ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258125186			
Кадастровый номер:		16:50:010218:9	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		<p>проекта решения об установлении приаэродромной территории» №1460 от 02.12.2017 г. В четвертой подзоне запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе бортовых средств, наземных объектов, средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны, вид/наименование: Подзона №4 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 24.06.2021, номер решения: 2293, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации, источник официального опубликования: https://minpromtorg.gov.ru/docs/orders/ Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:00-6-4182 от 22.09.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Постановление Правительства РФ от 02.12.2017 № 1460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории, Правил выделения на приаэродромной территории подзон и Правил разрешения разногласий, возникающих между высшими исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации и уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти при согласовании проекта решения об установлении приаэродромной территории» №1460 от 02.12.2017 г. В пределах шестой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц, вид/наименование: Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 24.06.2021, номер решения: 2293, наименование ОГВ/ОМСУ: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации, источник официального опубликования: https://minpromtorg.gov.ru/docs/orders/ Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 16:50-6-9625 от 01.09.2023, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: 6.2.1. Применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды, размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов, замусоривание территории. 6.2.2. Снос исторически ценных градоформирующих объектов и (или) их частей, отнесенных к предмету охраны исторического поселения регионального значения «город Казань». 6.2.3. Прокладка инженерных сетей надземным способом. 6.2.4. Установка наземных пешеходных переходов. 6.2.5. Фрагментарная отделка и покраска фасадов, применение в отделке фасадов нетрадиционных отделочных материалов, таких как керамогранит, сайдинг и подобных им, а также цветных гамм: черный цвет и неоновые цвета. 6.2.6. Установка на фасадах зданий, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды), кондиционеров, антенн и иного</p>	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Выдвоен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258125186			
Кадастровый номер:		16:50:010218:9	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		<p>технического оборудования. 6.2.7. Вырубка деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок. 6.2.8. Изменение характера рельефа территории. 6.2.9. Размещение средств наружной информации на крышах зданий и сооружений (конструкции), за исключением зданий, отнесенных к исторически ценным градоформирующим объектам, конструкция которых предусмотрена первоначальным проектом строительства здания. 6.2.10. Установка средств наружной информации, нарушающих внешний архитектурный облик сложившейся застройки, без учета архитектурных особенностей фасадов, в том числе: - в виде фоновых конструкций, световых коробов, за исключением конструкций для размещения афиш, объектов культурно-досуговой деятельности, спорта, а также в витринах, с использованием мерцающего света, открытого способа свечения, полностью или частично перекрывающих оконные и дверные проемы; - крупногабаритных конструкций; - более одной конструкции на завершении фасада; - настенных конструкций выше отметки нижнего края окон 2-го этажа высотой более 0,5 метров; - консольных конструкций - высотой более 0,5 метров и длиной более 1-го метра. 6.2.11. Установка всех видов рекламных конструкций на зданиях, сооружениях. 6.2.12. Установка всех видов отдельно стоящих рекламных конструкций, за исключением отдельно стоящих рекламных конструкций с площадью одной стороны информационного поля до 4,5 кв. метров включительно и высотой до 5,0 метров включительно, если установка данных рекламных конструкций обеспечивает визуальное восприятие объекта культурного наследия. 6.2.13. Применение повседневной цветной архитектурной подсветки. 6.2.14. Размещение крупногабаритных комбинированных опор базовых станций сотовой связи, технических средств дорожного движения. 6.2.15. Применение в наружной отделке фасадов зданий и сооружений декоративных элементов, не соответствующих архитектурным особенностям фасада. 6.2.16. Установка крупногабаритных некапитальных строений, сооружений, а также нестационарных торговых объектов, вид/наименование: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (А)-4 объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Казанского кремля», XV – первая четверть ХХ вв., дата решения: 11.05.2023, номер решения: 1311, наименование ОГВ/ОМСУ: Министр культуры РФ, источник официального опубликования: http://publication.pravo.gov.ru 26.07.2023 г.</p>	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Выдвоен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258125186			
Кадастровый номер:		16:50:010218:9	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 05.08.2022; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)" от 24.06.2021 № 2293 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 05.08.2022; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)" от 24.06.2021 № 2293 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации, вид		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 6	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258125186			
Кадастровый номер:		16:50:010218:9	
	ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 05.08.2022; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)" от 24.06.2021 № 2293 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 05.08.2022; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)" от 24.06.2021 № 2293 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: с 12.09.2023; реквизиты документа-основания: приказ от 11.05.2023 № 1311 выдан: Министр культуры РФ, Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Валиева Ирина Евгеньевна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КРАСНЫЙ ВОСТОК АГРО", 1659052612		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Раздел 2 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258125186		Кадастровый номер: 16:50:010218:9	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Главный Универсальный магазин", ИНН: 1654042667
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:50:010218-9-16/203/2022-2 10.02.2022 08:37:13
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Лист 8

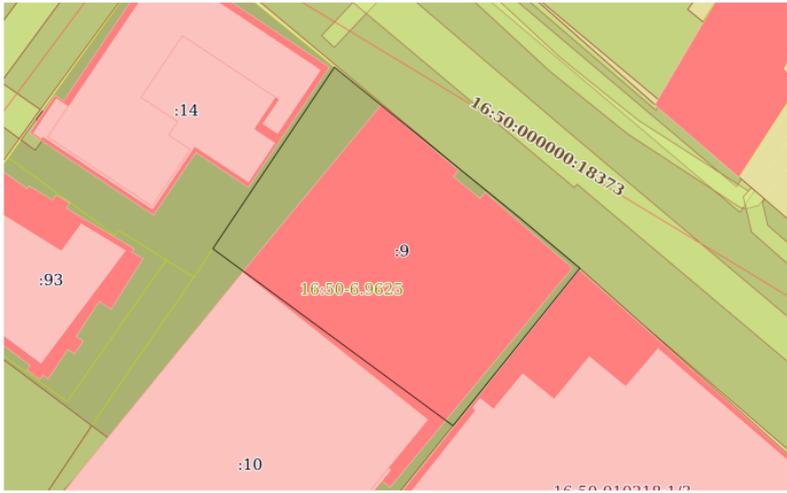
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258125186		Кадастровый номер: 16:50:010218:9	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Раздел 3 Лист 9

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258125186			
Кадастровый номер:		16:50:010218:9	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 14	
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258125186							
Кадастровый номер:				16:50:010218:9			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	218°38.1'	14.22	данные отсутствуют	16:50:010218:1	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	218°43.0'	9.37	данные отсутствуют	16:50:010218:1	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	306°34.0'	34.76	данные отсутствуют	16:50:010218:10	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.5	33°39.9'	25.51	данные отсутствуют	16:50:010218:14	адрес отсутствует
5	1.1.5	1.1.6	129°17.8'	27.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.1	130°9.2'	9.29	данные отсутствуют	16:50:000000:18461	данные отсутствуют

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Раздел 3.2 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258125186			
Кадастровый номер:		16:50:010218:9	

Сведения о характерных точках границ земельного участка

Система координат МСК-16

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	475653.31	1305683.18	Закрепление отсутствует	0.1
2	475642.2	1305674.3	Закрепление отсутствует	0.1
3	475634.89	1305668.44	Закрепление отсутствует	0.1
4	475655.6	1305640.52	Закрепление отсутствует	0.1
5	475676.83	1305654.66	Закрепление отсутствует	0.1
6	475659.3	1305676.08	Закрепление отсутствует	0.1
1	475653.31	1305683.18	Закрепление отсутствует	0.1

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 4.1 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258125186			
Кадастровый номер:		16:50:010218:9	

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)" от 24.06.2021 № 2293 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования устанавливаются в зависимости от расположения объекта и земельных участков в подзонах; Реестровый номер границы: 16:00-6.4177; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское); Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)" от 24.06.2021 № 2293 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории; Абсолютная высота сооружений в пределах третьей подзоны не должна превышать высоту соответствующей ограничительной поверхности в данной точке. Абсолютная высота ограничительной поверхности в заданной точке определяется согласно правилам, приведенным в Методике оценки соответствия гражданских аэродромов Федеральным авиационным правилам; Реестровый номер границы: 16:00-6.4178; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Подзона №3 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское); Тип зоны: Охранная зона транспорта
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)" от 24.06.2021 № 2293 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Запрещается

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B376ACDC8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

Лист 13

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258125186			
Кадастровый номер:		16:50:010218:9	
		размещать объекты, создающие помехи в работе бортовых средств, наземных объектов, средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; Реестровый номер границы: 16:00-6.4179; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Подзона №4 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское); Тип зоны: Охранная зона транспорта	
Весь		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское)" от 24.06.2021 № 2293 выдан: Министерство промышленности и торговли Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц; Реестровый номер границы: 16:00-6.4182; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Подзона №6 приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Казань (Борисоглебское); Тип зоны: Охранная зона транспорта	
Весь		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 11.05.2023 № 1311 выдан: Министр культуры РФ; Содержание ограничения (обременения): 6.2.1. Применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды; размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов; замусоривание территории; 6.2.2. Снос исторически ценных градостроительных объектов и (или) их частей, отнесенных к предмету охраны исторического поселения регионального значения «город Казань». 6.2.3. Прокладка инженерных сетей надземным способом. 6.2.4. Установка надземных пешеходных переходов. 6.2.5. Фрагментарная отделка и покраска фасадов; применение в отделке фасадов нетрадиционных отделочных материалов, таких как керамогранит, сайдинг и подобных им, а также цветowych гамм: черный цвет и неоновые цвета. 6.2.6. Установка на фасадах зданий, формирующих территории общего пользования (улиц, проезды), кондиционеров, антенн и иного технического оборудования. 6.2.7. Вырубка деревьев и кустарников, за исключением санитарных рубок. 6.2.8. Изменение характера рельефа территории. 6.2.9. Размещение средств наружной информации на крышах зданий и сооружений (конструкции), за исключением зданий, отнесенных к исторически ценным градостроительным объектам, конструкция которых предусмотрена первоначальным проектом строительства здания. 6.2.10. Установка средств наружной информации, нарушающих внешний архитектурный облик сложившейся застройки, без учета архитектурных особенностей фасадов, в том числе: - в виде фоновых конструкций, световых коробов, за исключением конструкций для размещения афиш, объектов культурно-досуговой деятельности, спорта, а также в витринах; с использованием мерцающего света, открытого способа свечения; полностью или частично перекрывающих оконные и дверные проемы; - крупногабаритных конструкций; - более одной конструкции на	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1056B7401CB382B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 14

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 14
15.11.2023г. № КУВИ-001/2023-258125186			
Кадастровый номер:		16:50:010218:9	
		завершении фасада; - настенных конструкций выше отметки нижнего края окон 2-го этажа высотой более 0,5 метров; - консольных конструкций - высотой более 0,5 метров и длиной более 1-го метра. 6.2.11. Установка всех видов рекламных конструкций на зданиях, сооружениях. 6.2.12. Установка всех видов отдельно стоящих рекламных конструкций, за исключением отдельно стоящих рекламных конструкций с площадью одной стороны информационного поля до 4,5 кв. метров включительно и высотой до 5,0 метров включительно, если установка данных рекламных конструкций обеспечивает визуальное восприятие объекта культурного наследия. 6.2.13. Применение повседневной цветной архитектурной подсветки. 6.2.14. Размещение крупногабаритных комбинированных опор базовых станций сотовой связи, технических средств дорожного движения. 6.2.15. Применение в наружной отделке фасадов зданий и сооружений декоративных элементов, не соответствующих архитектурным особенностям фасада. 6.2.16. Установка крупногабаритных некапитальных строений, сооружений, а также нестационарных торговых объектов; Реестровый номер границы: 16:50-6.9625; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (А)-4 объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Казанского кремля», XV – первая четверть XX вв.	

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B1056B7401CB382B376ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024
полное наименование должности	инициалы, фамилия

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера	Группа капитальности	Год постройки	Число этажей	Вид внутренней отделки	повышенная	Таблица № 26																	
						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11							
А	Группа капитальности	2001	4	Сборник № 36	I	Вид внутренней отделки	1	Фронтон	железобетонные свесы	трещины	8	1	8	10	0,80	Техническое состояние элементов (отделка, трещины, гниль и т.д.)	8	1	10	1,10	Техническое состояние элементов к строению	10	11
							2	стены и их шарниры	карпачные	трещины	11	1	11	10	1,10								
							3	перегородки	карпачные, гипсовтон	хорошее	25	1	25	10	2,50								
							4	перегородки	железобетонные панели	хорошее	6	1	6	10	0,60								
							5	перегородки	железобетонные панели	хорошее	8	1	8	10	0,80								
							6	перегородки	железобетонные панели	хорошее	17	1	17	10	1,70								
							7	перегородки	железобетонные панели	хорошее	9	1	9	10	0,90								
							8	перегородки	железобетонные панели	хорошее	12	1	12	10	1,20								
							9	перегородки	железобетонные панели	хорошее	4	1	4	10	0,40								
							Итого					100	X	100	X								

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{гр.8 \times 100}{гр.7} = 10\%$

IV. Общие сведения

Назначение	легкое
Использование по назначению	
Количество мест (мощность)	
а)	
б)	
в)	
г)	

V. Особые отметки

Аресты и запрещения на 01.01.2000г.: не зарегистрировано
Наличие исполнительных документов: -
Наличие проектно-сметной документации: -
Разрешение на строительство: -
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию: -
Примечание: Увеличение общей площади на 17,8 кв.м произошло в результате внутренней перепланировки.

VI. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2		4	5	6
		Подвал (26,90+25,75)/2*28,05+(0,90+1,40)/2*8,40+1,85*5,25+(10,40+0,90)/2+(10,40+1,55)/2	822,5	4,30	3537
A	Торговое здание «Гороскоп универсальный магазин»	1 этаж (27,43+39,40)/2*24,85+(9,26*4,20)/2-(8,10*2,00)/2-(12,77*8,50)/2 2,3 этажи (40,25+27,70)/2*28,15+(9,26*4,20)/2-(7,30*1,15)/2+(4,40*1,80)/2-(12,30*8,10)/2-(4,40*0,90)/2 мансардный этаж 27,45*26,80+(12,75*26,80)/2-(9,00*4,15)/2-(8,00*1,90)/2-(1,50*7,50)/2-(1,80*0,35)/2+1,00*4,30-(1,20*0,70)/2	748,5	4,30	3219
	приямок	2,30*1,00	2,3		3624

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Лит. Н=		Удельный вес с поправкой		Лит. Н=		Удельный вес по таблице		физический класс
	Лит.	Н=	Удельный вес с поправкой	по таблице	Лит.	Н=	Удельный вес по таблице		
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Прочие									
Отделочные работы									
Электроснабжение									
Прочие работы									
Итого			100	X	100	X	100	X	физический класс

XII. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Лит. Н=		Удельный вес с поправкой		Лит. Н=		Удельный вес по таблице		физический класс
	Лит.	Н=	Удельный вес с поправкой	по таблице	Лит.	Н=	Удельный вес по таблице		
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Прочие									
Отделочные работы									
Электроснабжение									
Прочие работы									
Итого			100	X	100	X	100	X	физический класс

X. Ичисление восстановительной и действующей стоимости здания и его частей

Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)			Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, кв.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
					Удельный вес	на группу капитально-сти	кинет. район					
Торговое здание с торговлей универсальный магазин	36	26	кв.м	19,30	1,00		0,97	35,19	17990	633152	10	569837
					1,00		1,56					
								Итого:	633152			569837

XIII. Ичисление стоимости служебных построек

Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)			Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем, кв.м, площадь, кв.м)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.	
					Удельный вес	на группу капитально-сти	кинет. район						
												Итого:	X

Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям)
расположенного в городе (поселке) Казани По улице (переулку) Баумана д.51/50

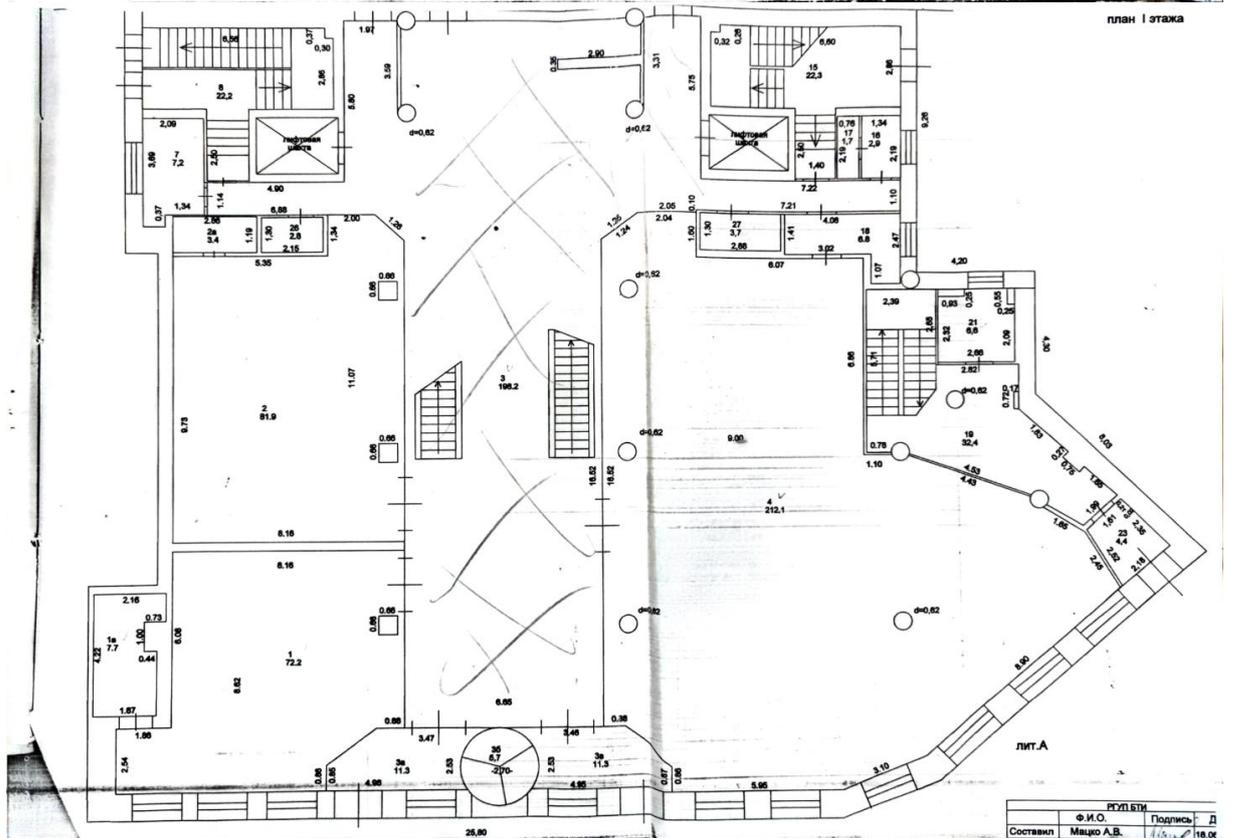
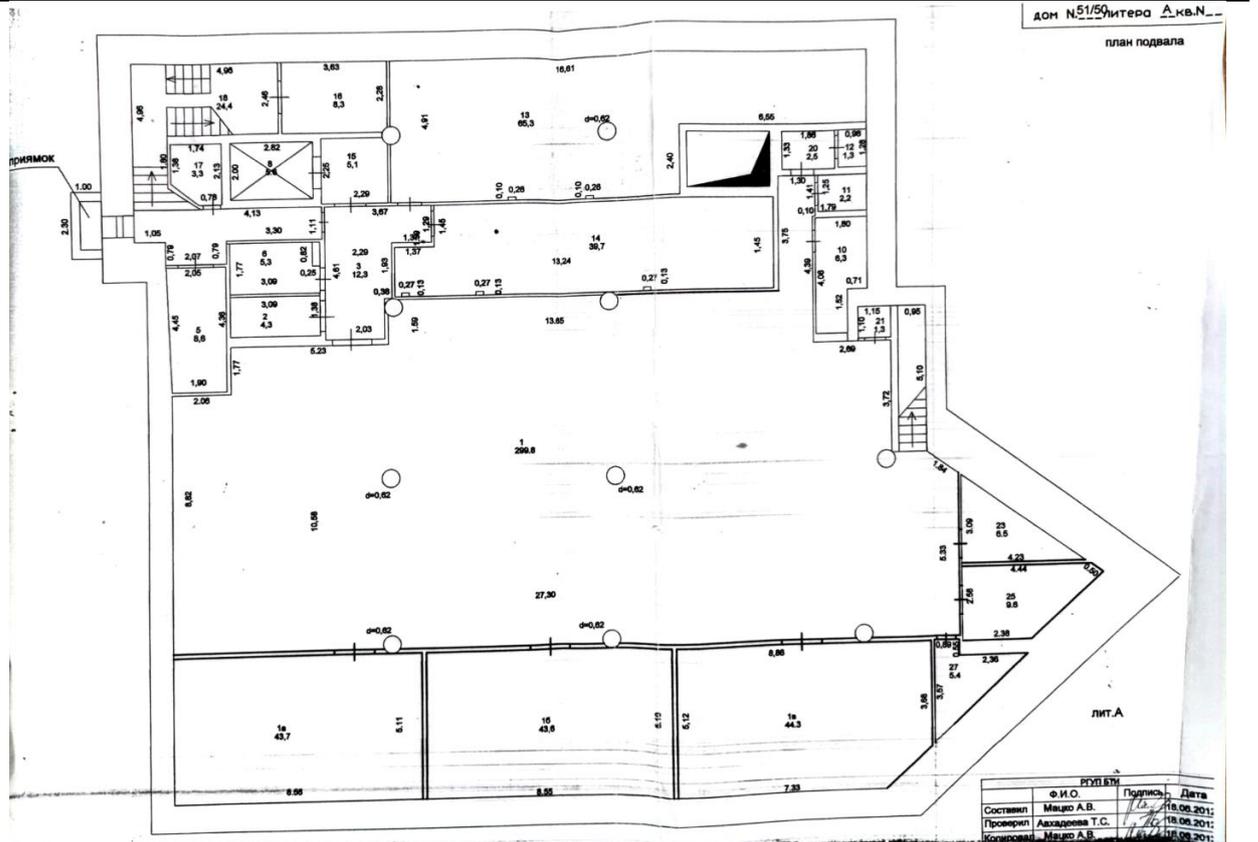
иное месторасположение						Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. градозначенная под помещения																					
1	2	3	4	5	6	производственные		складские		канцелярские		гаражные		служебные		торговые		культурно-просветительные учреждения		спортивные		предприятия бытового обслуживания		25	26	27	
						основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)				основная
1 этаж																											
			1	торговый зал		72,2																					
			1а	подсобная		7,7																					
			2	торговый зал		81,9																					
			2а	подсобная		3,4																					
			3	холл		198,2																					
			3а	тамбур		11,3																					
			3б	тамбур		5,7																					
			3в	тамбур		11,3																					
			4	торговый зал		212,1																					
			7	подсобная		7,2																					
			8	лестничная клетка		22,2																					
			15	лестничная клетка		22,3																					
			16	вспомогательная		2,9																					
			17	санузел		1,7																					
			18	подсобная		6,8																					
			19	коридор		32,4																					
			21	касса		6,6																					
			23	тамбур		4,4																					
			26	эп.щитовая		2,8																					
			27	эп.щитовая		3,7																					
			Итого по 1 этажу:			716,6									6,6		372,8	337,6									636,2

Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям)

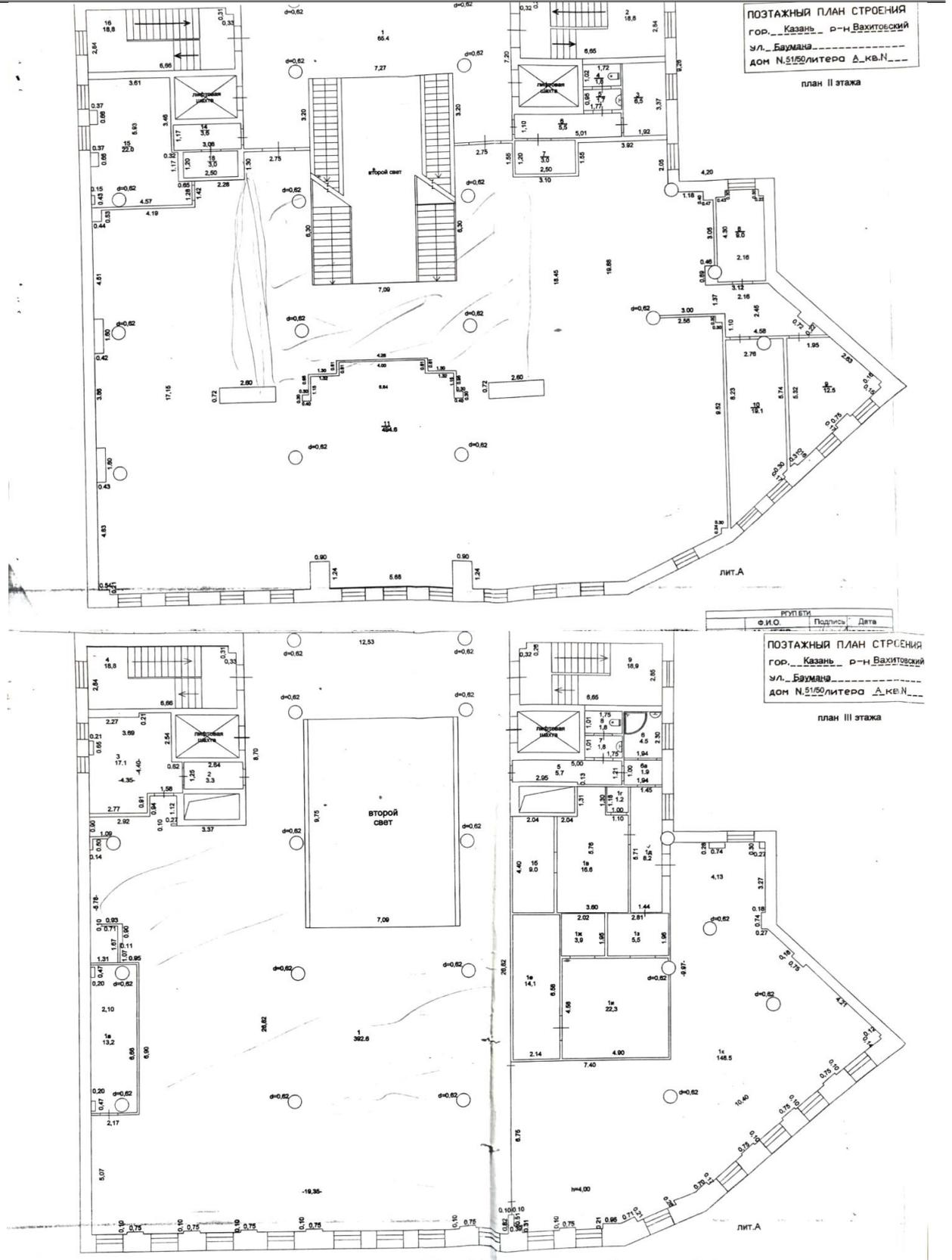
расположенного в городе (поселке) Казани По улице (переулку) Баумана д.51/50

иное месторасположение						Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. градозначенная под помещения																					
1	2	3	4	5	6	производственные		складские		канцелярские		гаражные		служебные		торговые		культурно-просветительные учреждения		спортивные		предприятия бытового обслуживания		25	26	27	
						основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)	основная	вспомогательная (подсобная)						
2 этаж																											
			1	коридор		65,4																					
			2	лестничная клетка		18,8																					
			3	подсобная		6,6																					
			4	туалет		1,8																					
			5	умывальная		1,7																					
			6	коридор		5,5																					
			7	венткамера		3,0																					
			8	кабинет		9,0																					
			9	кабинет		12,5																					
			10	кабинет		19,1																					
			11	торговый зал		494,6																					
			14	коридор		3,6																					
			15	кабинет		22,0																					
			16	лестничная клетка		18,8																					
			18	венткамера		3,0																					
			Итого по 2 этажу:			685,3									6,0		494,6	122,1									626,2

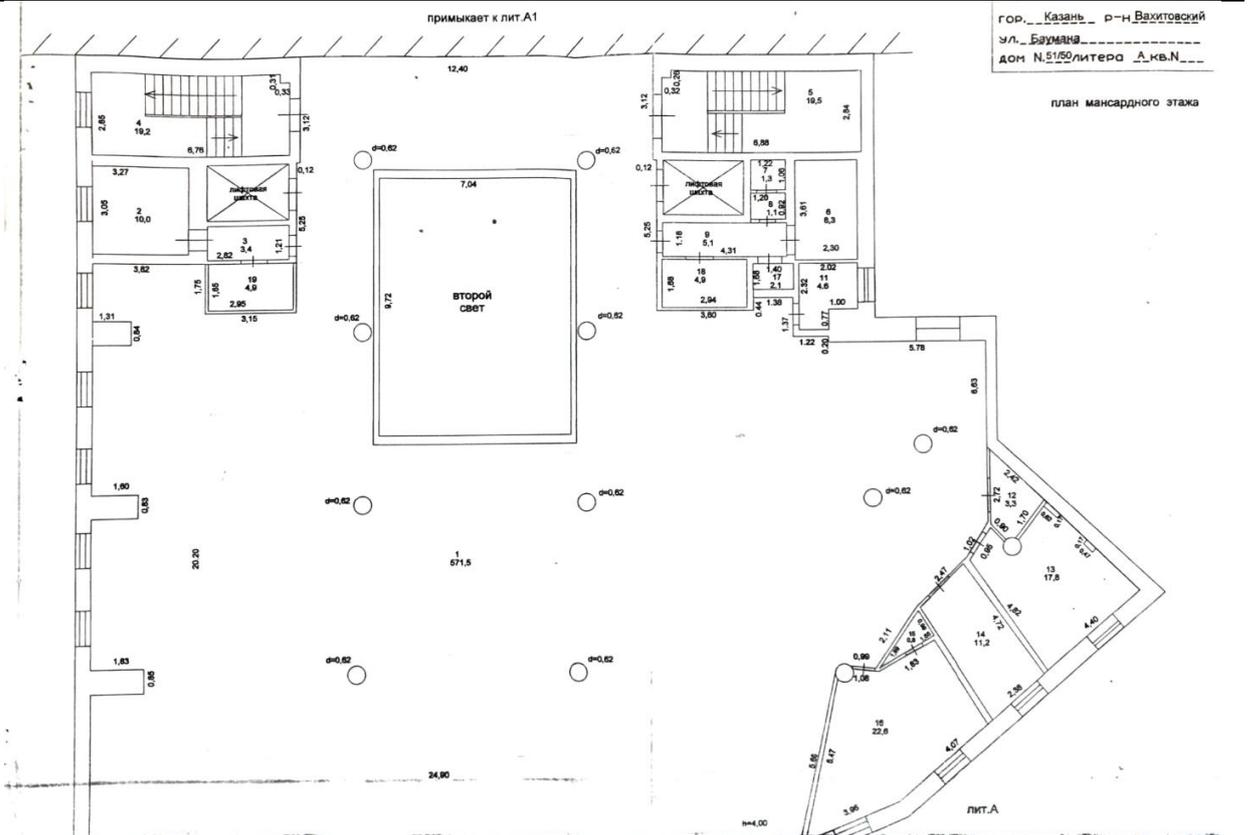
Отчет №ФАЦ-493-2023
 об определении рыночной стоимости недвижимого имущества



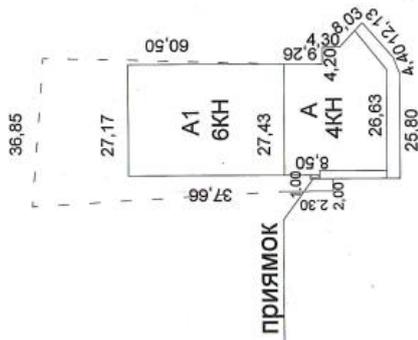
Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества



Отчет №ФАЦ-493-2023
 об определении рыночной стоимости недвижимого имущества



Ситуационный план
 ГОР. Казань Р-Н Вахитовский
 УЛ. Баумана
 ДОМ N. 51/50



улица Баумана

РУБЛЁТКИ		Подпись	Дата
Ф.И.О.	Мацко А.В.	<i>[Signature]</i>	18.06.2012г.
Составил	Мацко А.В.	<i>[Signature]</i>	18.06.2012г.
Проверил	Авахидеева Т.С.	<i>[Signature]</i>	18.06.2012г.
Копировал	Мацко А.В.	<i>[Signature]</i>	18.06.2012г.
Масштаб 1:500			

Казань, ул. Амирхана, д.21, тел. 8-(843)522-02-40, факс 8-(843)522-02-40, e-mail: bti.gor@tatreg.ru, bti@gor.tl

Республиканское государственное унитарное предприятие «Бюро технической инвентаризации» Министерства строительства архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан (РГУП БТИ) проводит техническую инвентаризацию и паспортизацию жилищного фонда, объектов соцзащиты, нежилых строений и сооружений, промышленных объектов вне зависимости от форм собственности.

Адреса филиалов РГУП БТИ: г.Казань, ул.Амирхана, д.21, тел.8-(843) 522-00-11
 ул.Кл.Цеткин, д.8/27, тел.8-(843) 557-54-00, 557-54-25
 ул.Ибрагимовна д.2, тел.8-(843) 563-27-24
 ул.Володарская д.6, тел.8-(843) 537-20-36, 537-20-40
 ул. Гагарина д.103, каб.113, тел. 89655-98-22-20

Принем заявок в электронном виде: info@bti@tatreg.ru

РГУП БТИ также оказывает услуги по следующим направлениям:

- Рыночная оценка.**
 Изготовление отчетов о рыночной стоимости нежилой недвижимости, квартир, индивидуальных жилых домов, гаражей, садово-дачных строений, земельных участков, плав, автотранспорта и ценных бумаг.
 Адрес: г.Казань, ул.Амирхана, д.21, тел.: 8-(843) 522-02-41
 ул. Серова, д.35, тел.: 8-(843) 599-65-47
- Кадастровые работы.**
 Обеспечение земельных участков и подготовка справок о наличии либо отсутствии строений и сооружений на земельных участках;
 Геодезические замеры границ земельных участков;
 Восстановление границ земельных участков на местности (вынос в натуре);
 Размечание, объединение земельных участков;
 Формирование землеустроительных дел;
 Подготовка схем границ земельных участков;
 Изготовление межевых планов.
 Адрес: г.Казань, ул.Амирхана, д.21, тел.: 8-(843) 522-00-01, 522-00-32
 ул. Серова, д.35, тел.: 8-(843) 599-65-54
 ул.Кл.Цеткин, д.8/27, тел.8-(843) 557-54-00, 557-54-25
 ул.Ибрагимовна д.2, тел.8-(843) 563-27-24, 563-27-09
 ул.Володарская д.6, тел.8-(843) 537-20-36, 537-20-40
- Проектирование.**
 Проектирование индивидуальных жилых домов, пристроев, входных узлов;
 Изготовление проектов перепланировок квартир, нежилых помещений;
 Обследование зданий и сооружений, заключение о пригодности несущих конструкций.
 Адрес: г.Казань, ул.Амирхана, д.21, тел.: 8-(843) 522-00-40
 ул. Серова, д.35, тел.: 8-(843) 599-67-02
- Агентские услуги.**
 Согласование и узаконение проектов перепланировок;
 Оформление в собственность объектов недвижимости;
 Подготовка технической документации для регистрации права;
 Оформление приватизации;
 Перевод помещений из жилого фонда в нежилой и обратно;
 Представление интересов заказчиков в суде;
 Продажа квартир, домов, земельных участков и офисов.
 Адрес: г.Казань, ул.Амирхана, д.21, тел.: 8-(843)522-02-11, 253-82-96, 8903-388-82-96
- Строительно-техническая экспертиза.**
 Исследование доводителей с целью установления возможности их реального раздела между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом;
 Разработку вариантов указанного раздела;
 Исследования помещений жилых, административных, промышленных и иных зданий, поврежденных пожаром (пожаром) с целью определения стоимости их восстановительного ремонта;
 Исследования земельных участков с целью определения межевых границ и установления их соответствия фактическим границам.
 Адрес: г.Казань, ул.Амирхана, д.21, тел.: 8-(843) 522-00-39.

БЫСТРО. КАЧЕСТВЕННО. НАДЕЖНО.

ГЧМ-2

Республика Татарстан
 Республиканское государственное унитарное предприятие «Бюро технической инвентаризации» Министерства строительства архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

РГУП БТИ
 (наименование организации технической инвентаризации)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
 на Здание (Городской Универсальный магазин)
 (наименование объекта учета)

Субъект Российской Федерации	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН				
Район					
Муниципальное образование	тип	городской округ			
	наименование	город Казань			
Населенный пункт	тип	город			
	наименование	Казань			
Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.)	тип	улица			
	наименование	Бульвар			
Номер дома	51/50				
Номер корпуса					
Номер строения	А1				
Литера					
Иное местоположение					
Инвентарный номер	204				
Кадастровый номер земельного участка	А	Б	В	Г	Д
					Е

Паспорт составлен по состоянию на 425 » июля 2012г.
 (Указывается дата обследования объекта учета)

Заместитель начальника ОКД
 Уланова Г.Н.
 (Филиал И.О.)

М.П.

КОПИЯ ВЕРНА
 Г.Н. Уланова

I. Сведения о принадлежности

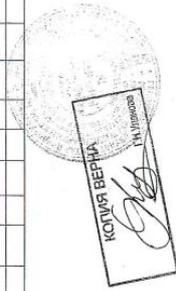
Дата записи	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт. Для юридических лиц - по уставу.	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы.	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи (расшифровка подписи)

II. Экспликация земельного участка (кв.м)

По площади участка по документам	фактически застроенная	застроенная	замощенная	осажденная	Незастроенная площадь	
					прочая	прочая
3090,0		1 023,2				

III. Благоустройство здания (кв.м)

Водопроток	Капитализация	от ТЭЦ	от групповой котельной	от АТБ	от собственной котельной	Пентранованное	Валны				Лифты	Электрика		
							с газопроводом	с газопроводом	с газопроводом	с газопроводом				
6091,1	6091,1					6091,1								



IV. Общие сведения

Назначение нежилое
 Использование по назначению
 Количество мест (мощность)
 а)
 б)
 в)

V. Особые отметки

Аресты и запрещения на 01.01.2000г.: не зарегистрировано
 Наличие земельных документов: -
 Наличие проектно-сметной документации: -
 Разрешение на строительство: -
 Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию: -
 Примечание: Увеличение общей площади на 29,2 кв.м произошло в результате внутренней перепланировки. Разрешительная документация заказчиком не представлена.

VI. Ранее присвоенные(справочно)

Адрес	Инвентарный номер	Кадастровый номер	Литера

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
		Подвал 30,68*27,17	833,6	3,28	2734
		1 этаж 30,68*27,17	833,6	3,05	2542
		1 этаж 6,98*27,17	189,6	4,05	768
		2,3 этажи 37,66*27,17+3,40*0,40*2+(3,40+1,45)*2*1,10*2	1031,3	8,43	8694
		4 этаж 37,66*27,17+3,40*0,40*2+(3,40+1,45)*2*1,10*2	1022,6	3,95	4039
		5 этаж 37,92*27,17+3,40*0,40*2+(3,00*2,70)/2*2	1020,6	3,95	4031
		6 этаж 19,46*27,17+3,40*0,40*2+(3,40+1,45)*2*1,10*2+(3,40*10,68+(10,68+4,50)/2)*3,10+(3,00*2,70)/2*2	577,8	3,95	2282
		купол 4,40*5,30*2*8	93,3	5,50	513
		терраса	166,0	-	-

Экспликация к поэтажному плану по нежилым зданиям (помещениям)

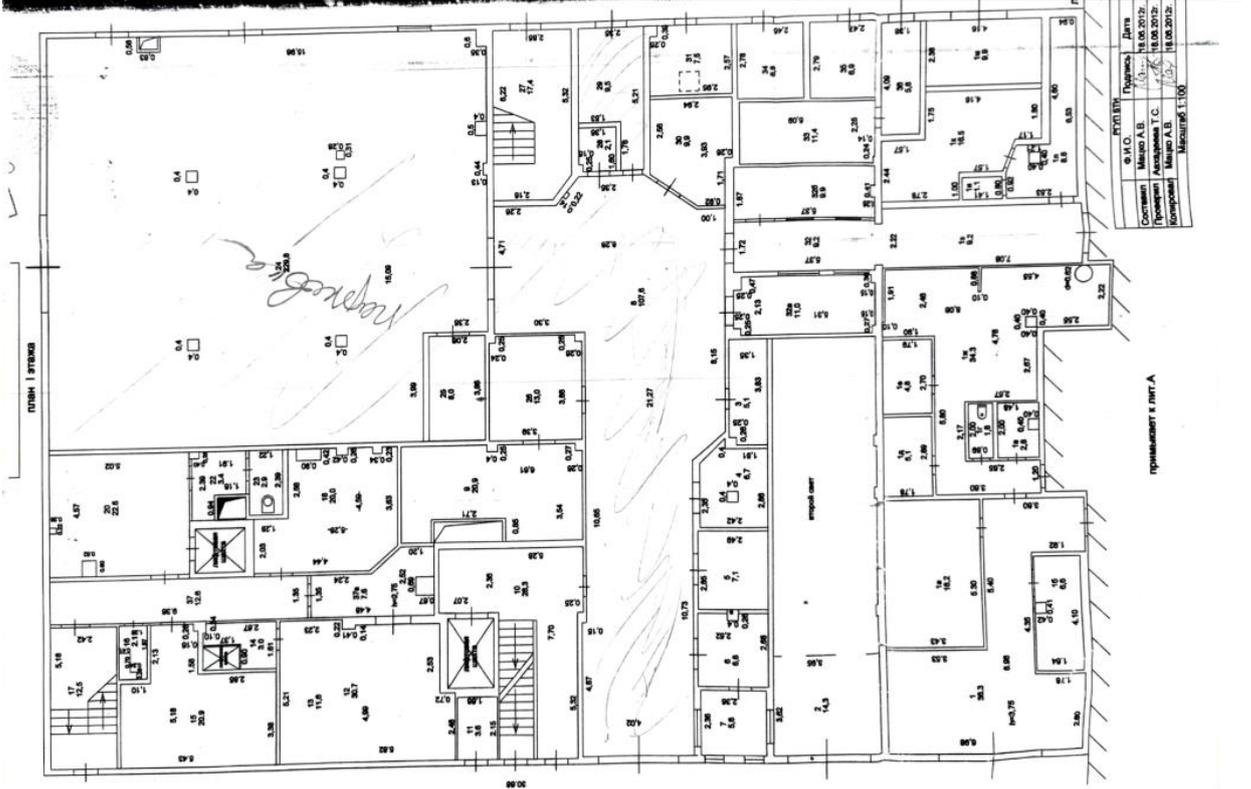
расположенного в городе (поселке) **Казани** По улице (переулку) **Баумана д.51/50**
 иное месторасположение

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предельная под помещения																				27
						производственные	складские	канцелярские	гаражные	служебные	торговые	культурно-просветительские учреждения	спортивные	предприятия бытового обслуживания	иные											
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	
A1	1	дебордер			36,3																					
	1a	склад			18,2																					
	1b	разделка			8,6																					
	1в	разделка			2,8																					
	1г	туалет			1,8																					
	1д	склад			5,1																					
	1e	склад			4,8																					
	1ж	кухня			34,3												34,3									
	1з	коридор			9,2													9,2								
	1и	подсобная			1,1													1,1								
	1к	эп.цитовая			16,5										16,5											
	1л	подсобная			8,8														8,8							
	1м	эп.цитовая			9,9										9,9											
	2	подсобная			14,3															14,3						
	3	кладовая			5,1																					
	4	мастерская			6,7														6,7							
	5	комната приема лица			7,1																					
	6	пультовая			6,6																					
	7	комната охраны			5,6																					
	8	проезд			107,6																					
	9	кабинет			20,9						20,9															
	10	лестничная клетка			28,3																					
	11	серверная			3,6																					
	12	кабинет			30,7						30,7															
	14	подсобная			3,0							3,0														
	15	кабинет			20,9							20,9														
	16	туалет			2,1								2,1													
	17	лестничная клетка			12,5																					
	18	кабинет			20,0							20,0														
	20	кабинет			22,6							22,6														
	22	подсобная			3,4								3,4													
	23	туалет			2,9									2,9												
	24	склад			229,8																					
	25	подсобная			8,0																					
	26	склад			13,0																					
	27	лестничная клетка			17,4																					
	28	санузел			2,1																					
	29	коридор			9,5																					
	30	подсобная			9,9																					
	31	эп.цитовая			7,5										7,5											

32	коридор				9,2																						
32a	приемная				11,0												11,0										
32b	мастерская				9,9												9,9										
33	подсобная				11,4																						
34	эп.цитовая				6,8										6,8												
35	эп.цитовая				6,9										6,9												
36	эп.цитовая				5,6										5,6												
37	коридор				12,6																						
37a	кабинет				7,6										7,6												
	Итого по 1 этажу:				857,5										122,7		11,4										

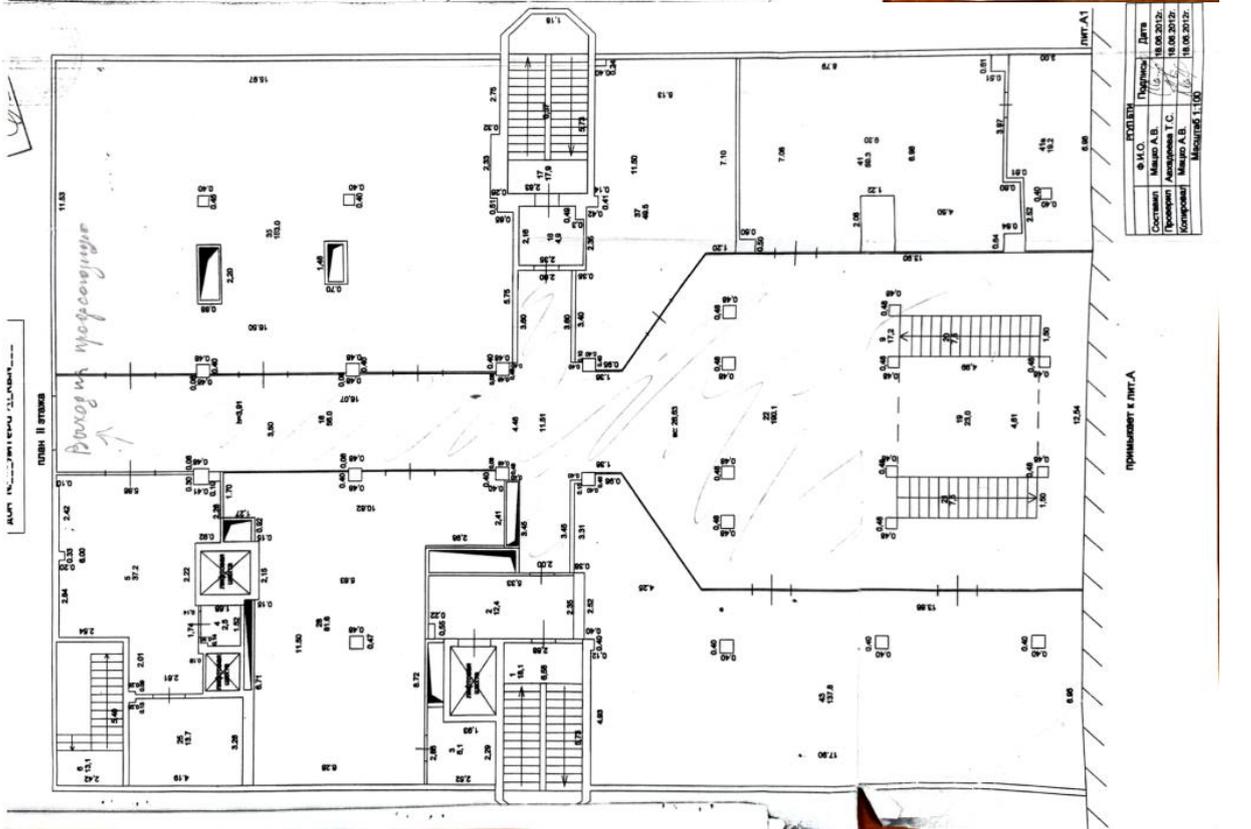


Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества



Составил	Проверил	Контроль	Дата
Масло А.В.	Александр Т.С.	Масло А.В.	18.08.2023
Масло А.В.	Масло А.В.	Масло А.В.	18.08.2023

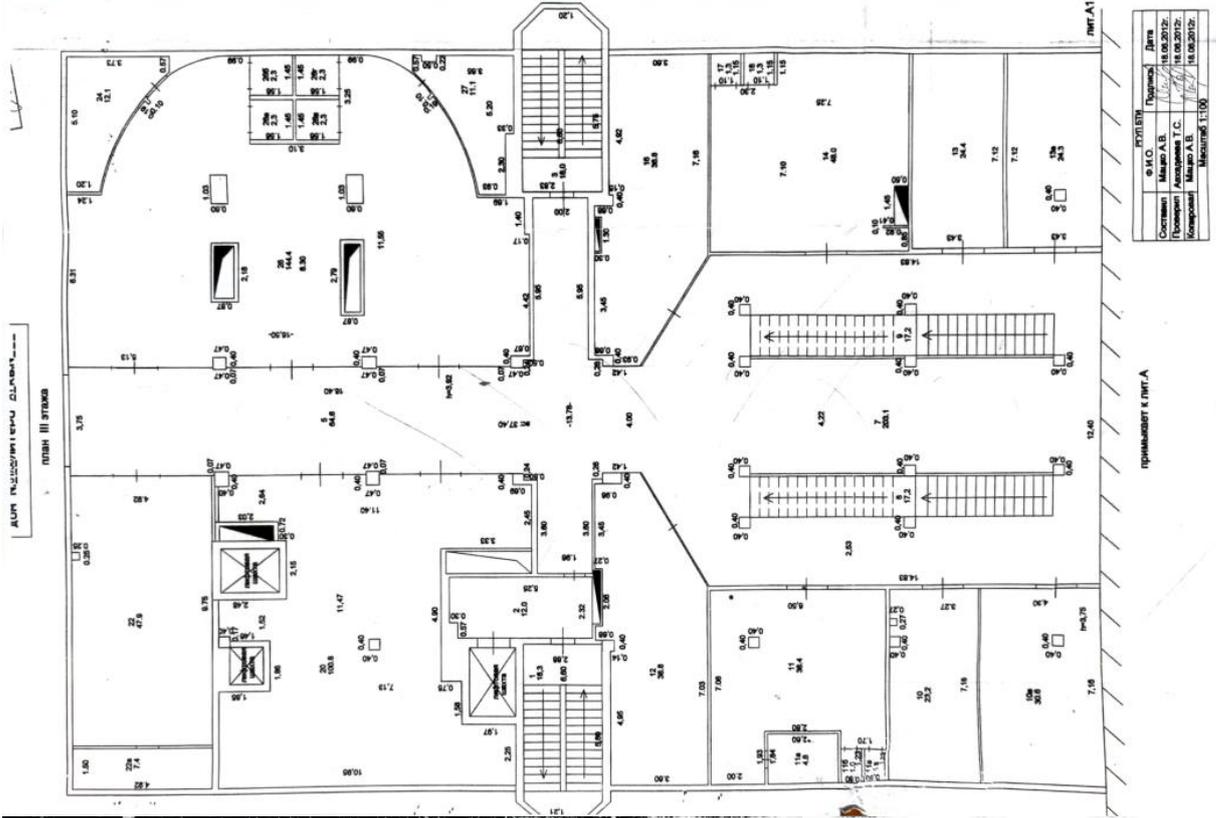
применяет к лит. А



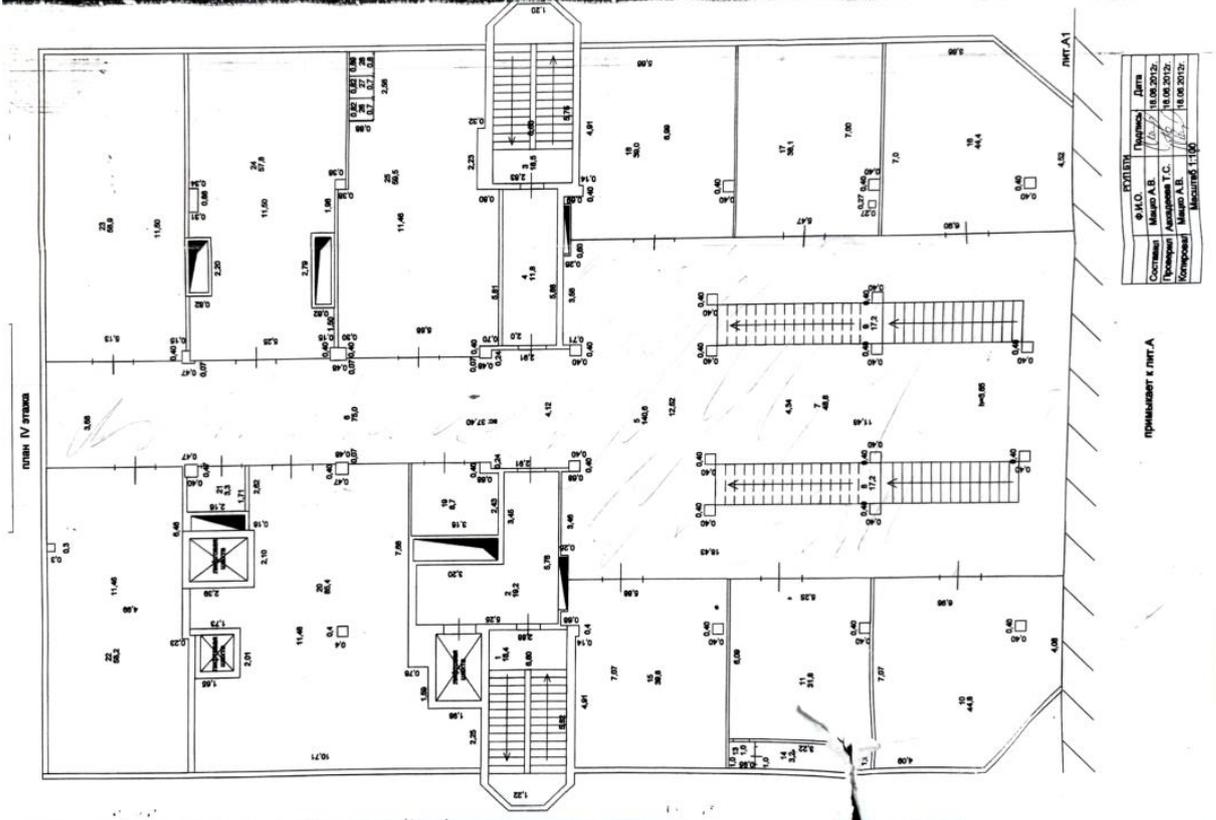
Составил	Проверил	Контроль	Дата
Масло А.В.	Александр Т.С.	Масло А.В.	18.08.2023
Масло А.В.	Масло А.В.	Масло А.В.	18.08.2023

применяет к лит. А

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества

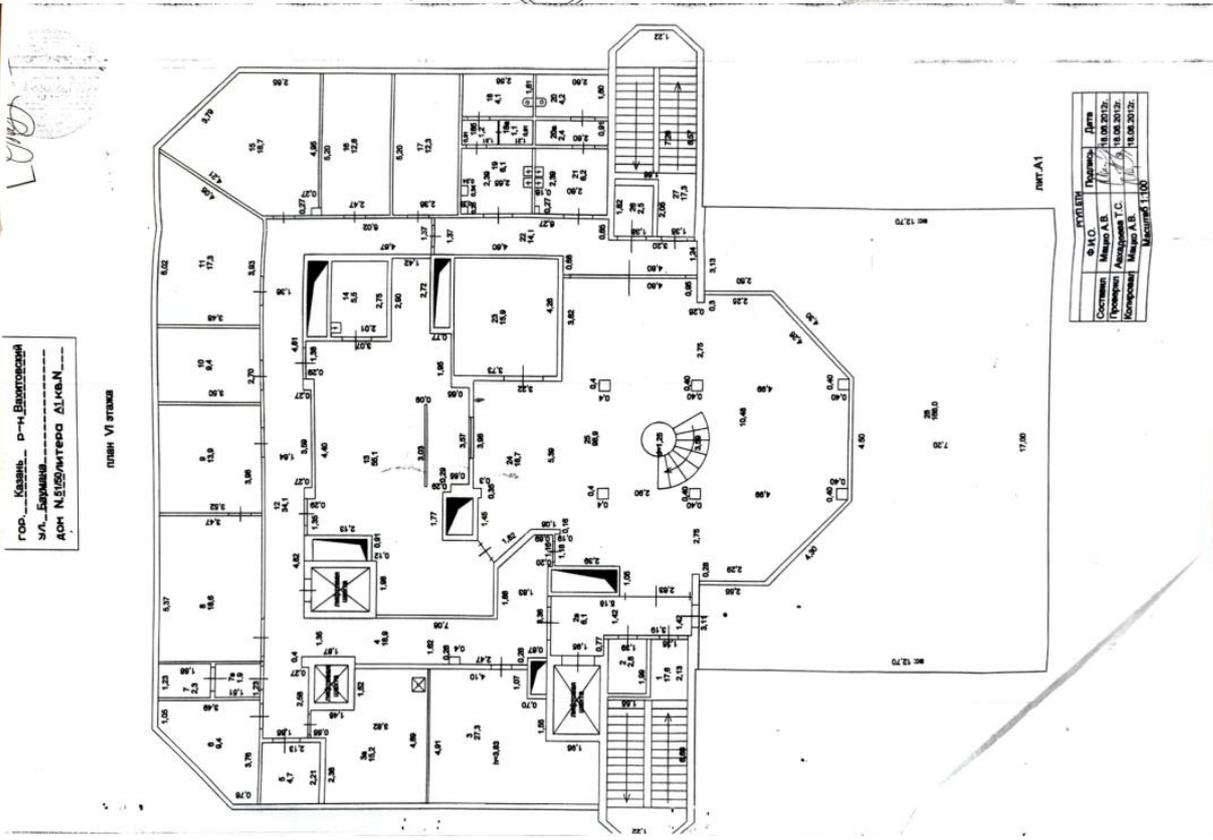
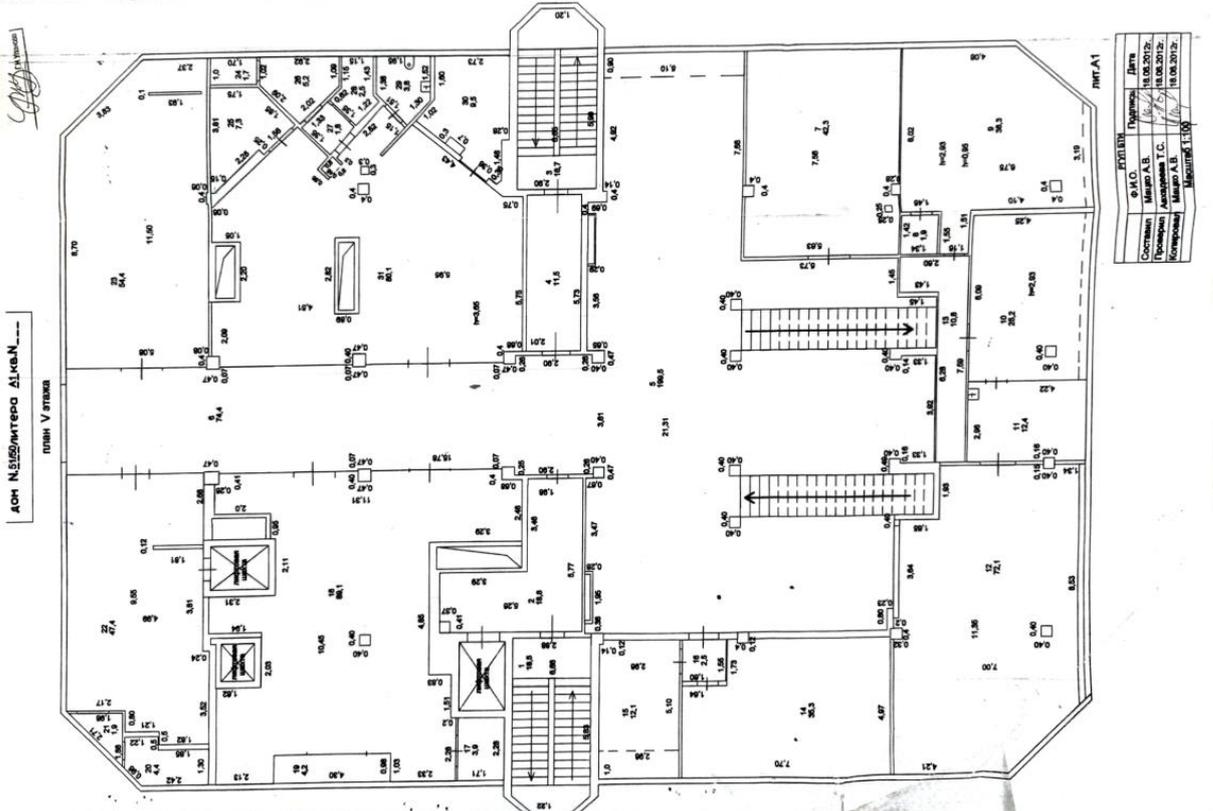


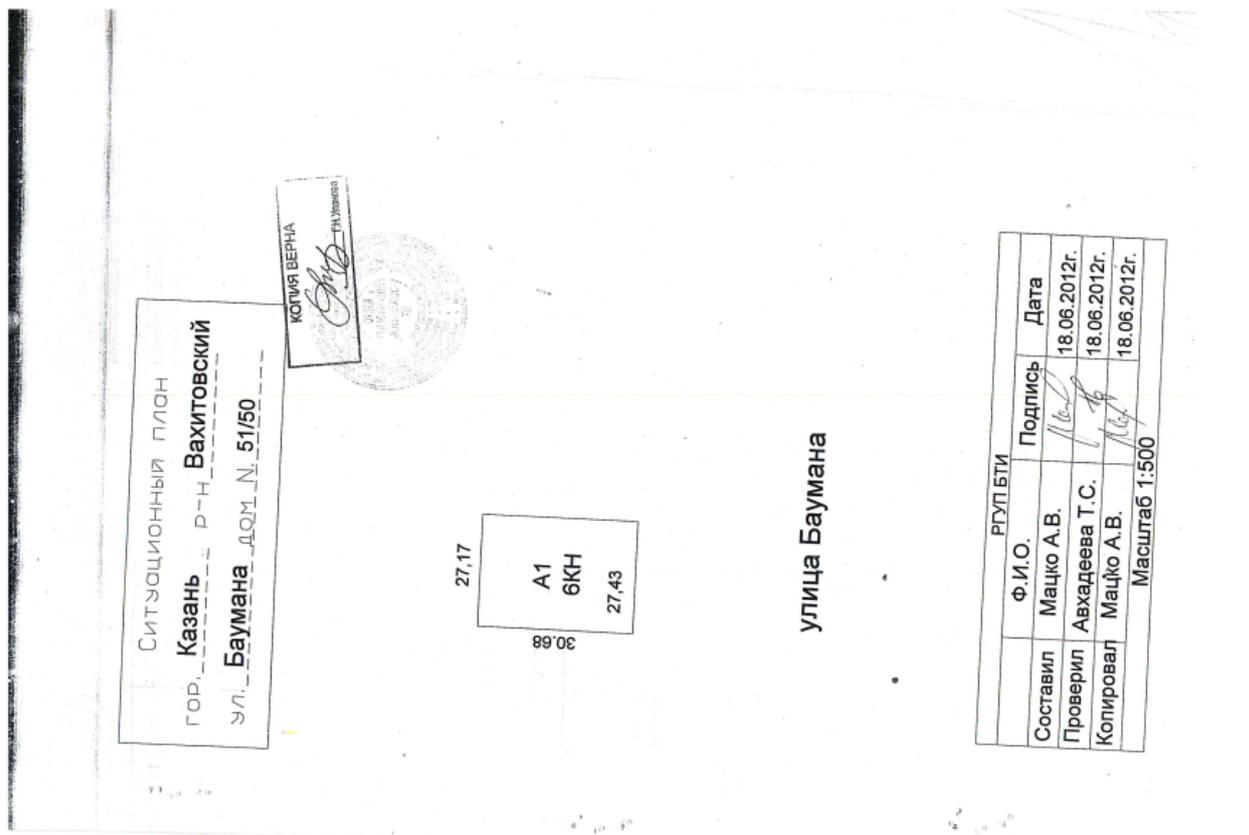
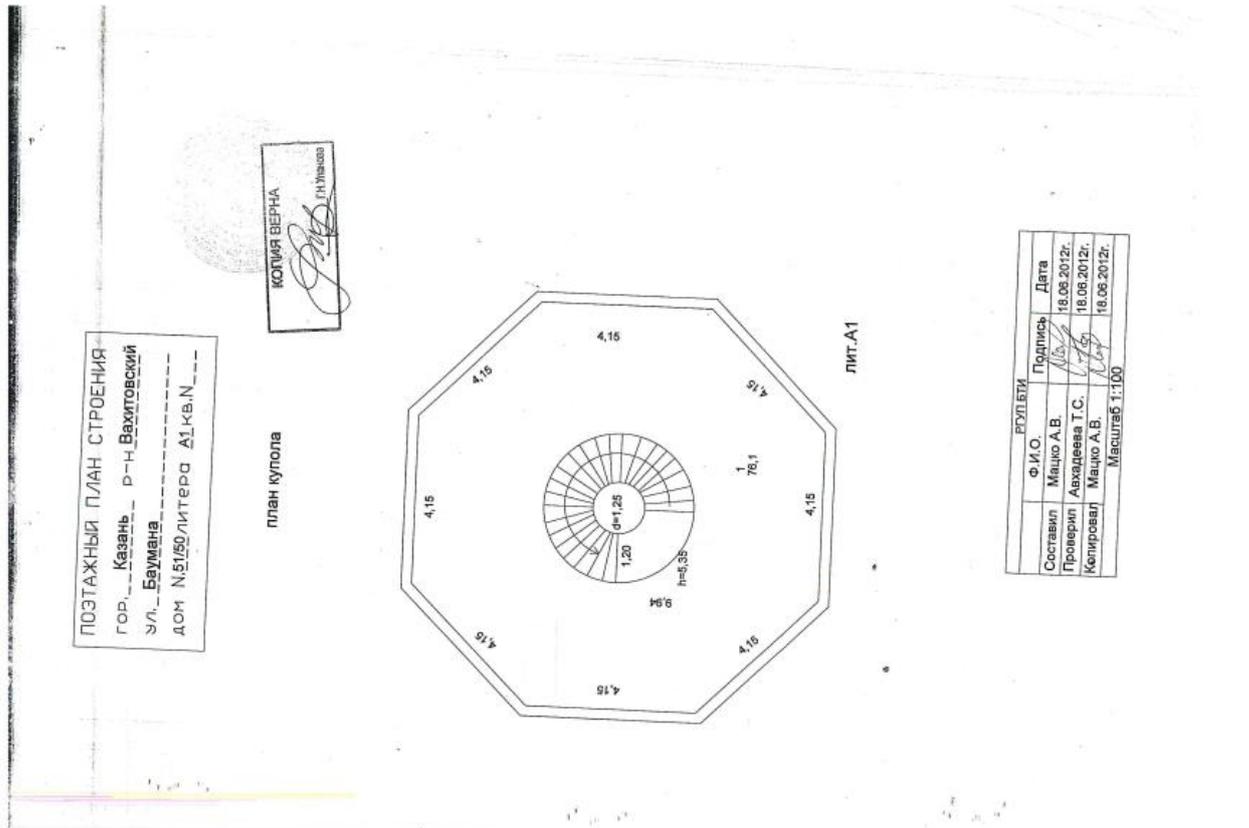
Ф.И.О.	Подпись	Дата
Составитель: Машко А.В.	<i>(Signature)</i>	18.08.2023
Проектировщик: Машко А.В.	<i>(Signature)</i>	18.08.2023
Контроль: Машко А.В.	<i>(Signature)</i>	18.08.2023
Масштаб: 1:100		

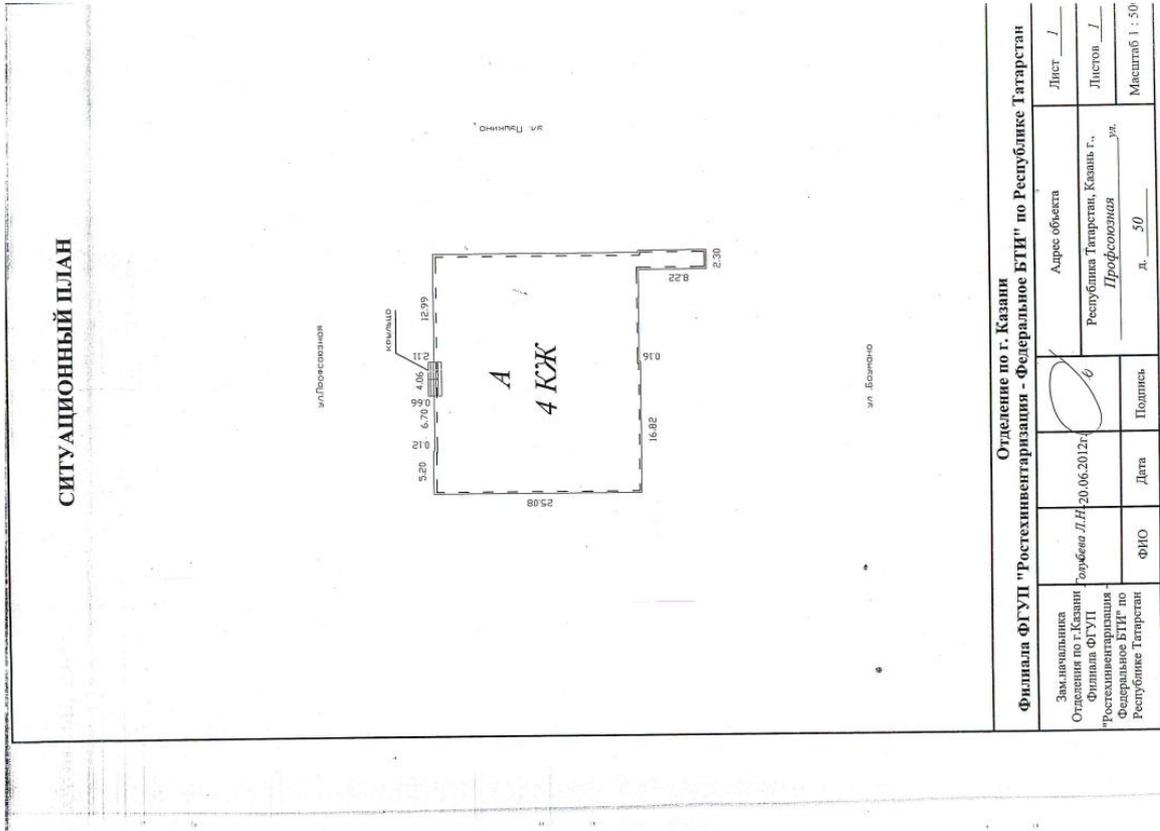


Ф.И.О.	Подпись	Дата
Составитель: Машко А.В.	<i>(Signature)</i>	18.08.2023
Проектировщик: Александрова Т.С.	<i>(Signature)</i>	18.08.2023
Контроль: Машко А.В.	<i>(Signature)</i>	18.08.2023
Масштаб: 1:100		

Отчет №ФАЦ-493-2023
об определении рыночной стоимости недвижимого имущества







№ ГЧМ-3

Федеральное государственное унитарное предприятие
"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное БТИ"

(полное наименование ОТИ - организация технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)
Финанс ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан
Отделение по г. Казани
(наименование обслуживаемого подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На _____ Здание _____
(вид объекта учета)

Здание _____
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета: Республика Татарстан

Муниципальное образование	тип наименование	городской округ
Казань	Казань	
Населенный пункт	тип наименование	
Улица (проезд, переулок и т.д.)	тип наименование	
Номер дома	тип наименование	50
Номер корпуса	тип наименование	
Номер строения	тип наименование	А
Литера	тип наименование	
Иное описание местоположения	ул. Профсоюзная	
Идентификационный номер	92:40:1002:00068200	

Подпись _____ 21 июня 2012г. _____
(подпись)

Голубева Л.Н.
(Фамилия И.О.)

Подпись _____
(подпись)

Голубева Л.Н.
(Фамилия И.О.)

Отделение по г. Казани
Финанс ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан

Зем.участок	Лист	1
Отделение по г. Казани	Листов	1
Финанс ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан	Дата	Подпись
Голубева Л.Н. 20.06.2012г.	Адрес объекта	Республика Татарстан, Казань г., Профсоюзная ул., д. 50
ФНО	Дата	Подпись
Масштаб 1 : 50		

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера _____ Год постройки _____ 2005 Число этажей _____ 4 Сборник № _____ 33
Группа капитальности _____ 1 Вид внутренней отделки _____ Таблица № _____ 3-а

№	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес после применения цен	Износ, %	% износа к строению (гр.7 x строению (гр.7 x строению (гр.7 x строению (гр.7 x	Текущие изменения, износа в %	
									Землента	К
1	Фундамент	Железобетонный	хорошее	4	1	4	0	0.00	10	11
2	Стены, перегородки	Кирпич железобетонный с заполнением кирпичом	хорошее	24	1	24	0	0.00		
3	Перекрытия	Железобетонные	хорошее	16	1	16	0	0.00		
4	Крыша	Железобетонным плитам уложенная	хорошее	9	1	9	0	0.00		
5	Полы	Цементные	хорошее	12	1	12	0	0.00		
6	Проемы	Двери наружные металлопластиковые	хорошее	11	1	11	0	0.00		
7	Отделочные работы	Штукатурка облицовка гранитными плитами	хорошее	3	1	3	0	0.00		
8	Внутренние санитарно-технические электротехнические устройства	Центральное отопление канализация электроосвещение водопровод вентиляция	хорошее	17	1	17	0	0.00		
9	Прочие работы			4	1	4	0	0.00		
				Итого:	100	X	100	X	0	

% износа приведенный по формуле: (гр.8 x 100)/гр.7 = (0 X 100)/100.00 = 0%

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера _____ Год постройки _____ Число этажей _____ Сборник № _____
Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____ Таблица № _____

№	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес после применения цен	Износ, %	% износа к строению (гр.7 x строению (гр.7 x строению (гр.7 x строению (гр.7 x	Текущие изменения, износа в %	
									Землента	К
1	Фундаменты									
2	внутренние капитальные стены									
3	перегородки									
4	междуглазые подвалы									
5	Крыша									
6	Полы									
7	Оконные Проемы									
8	Наружная отделка									
9	Внутренняя отделка									
10	Отопление									
11	Водопровод									
12	Канализация									
13	Воздушная вентиляция									
14	Газоснабжение									
15	Электроосвещение									
16	Газоснабжение									
17	Напольные электроплиты									
18	Телевидение									
19	Сигнализация									
20	Мусоропровод									
21	Радио									
22	Телефон									
23	Вентиляция									
24	Лифт									
25	Прочие работы									
				Итого:	X	X	X	X		

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{Износ}(гр.8) \times 100}{\text{удельный вес}(гр.7)}$

УИЧ. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

№	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (конструкция и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Удельный вес в %	Удельный вес конструкции знем. после применения цен.	Износ, %	% износа к строению (гр.7) x	Элементы	Техническое изменение, износ в %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	Внутренние и капитальные стены									
3	Перекрытия									
4	Крыша									
5	Полы									
6	Опелные									
7	Дверные									
8	Наружная отделка									
9	Внутренняя отделка									
	Отделочные работы									
	Водоотвод									
	Канализация									
	Водоснабжение									
	Ванны									
	Электроснабжение									
	Газоснабжение									
	Наружные электролинии									
	Телевидение									
	Сигнализация									
	Вентиляция									
	Телефон									
	Санитарно-технические устройства									
	Санитарно-технические работы									
	Санитарно-технические работы									
	Итого									

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\% \text{износа}(\text{гр.9}) \times 100}{\text{удельный вес}(\text{гр.7})}$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по таблице		Удельный вес в %	Удельный вес конструкции знем. после применения цен.	Износ, %	% износа к строению (гр.7) x	Элементы	Техническое изменение, износ в %
	К	строению						
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Прочие								
Отделочные работы								
Электроснабжение								
Прочие работы								
Итого								

X. Исчисление восстановительной и действующей стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Куб. м	Стоимость на кв. м	Стоимость по таблице	Удельный вес	на группу капитальности	Стоимость в руб.	% износа	Восстановительная стоимость в руб.	Действительная стоимость в руб.
А	Здание 33	3-а	№ таблицы	17,20	1,00	17,20	1,00		466506	0	466506	466506
	Итого:			1,82	117,2	14683,466506	0		466506	0	466506	466506

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по таблице		Удельный вес по поправкам		Итого	физический износ	физический износ
	лит.	н=	лит.	н=			
Фундаменты							
Стены и перегородки							
Перекрытия							
Крыша							
Полы							
Проемы							
Отделочные работы							
Электроосвещение							
Прочие работы							
Итого							

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и частей	№ сорника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Удельный вес	на группу капитальности	Стоимость измерителя с поправками		Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
								1984 и 1991	коэффициенты			
Итого:												

XIII. Ограждения и сооружения

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Размеры		№ сорника	№ таблицы	Назначение	Стоимость измерителя по табл.	Поправка на клим.	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
		длина(м)	ширина,высота(м)								
Итого											

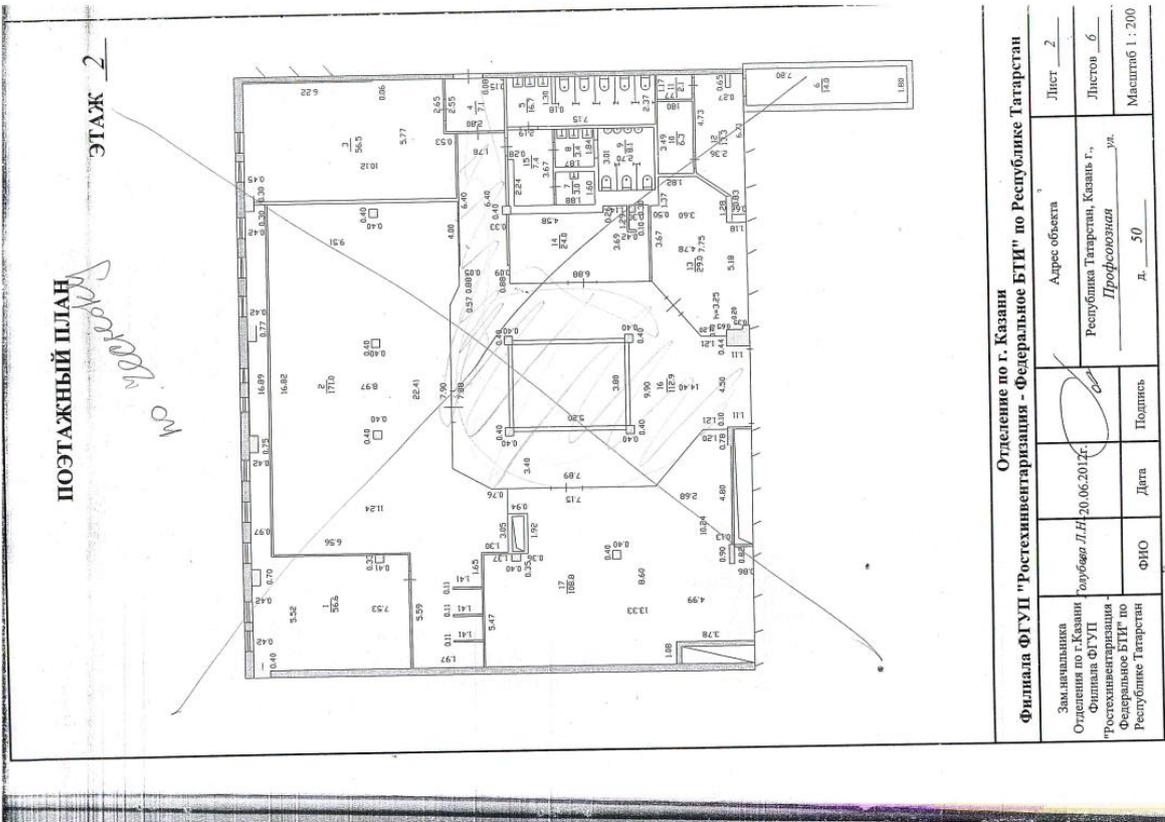
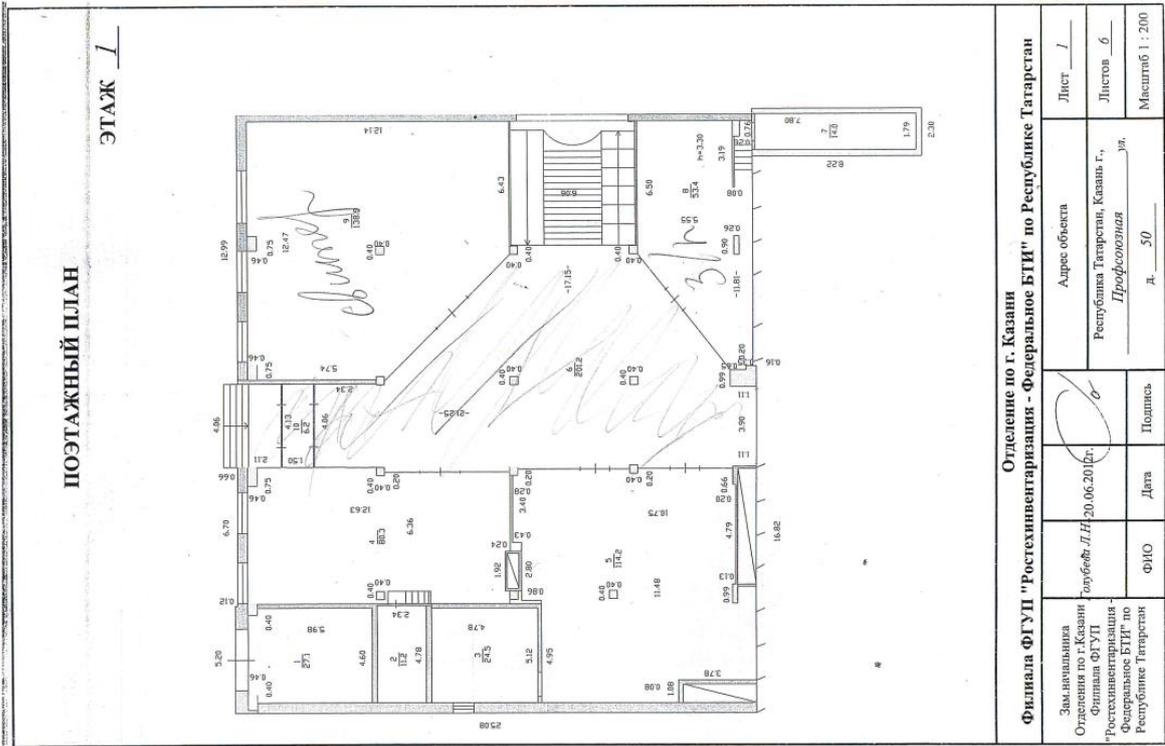
XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные здания	Служебн. построй	Сооружения	Всего
1991	456506	456506	456506	456506

Паспорт выдан: 21 июня 2012г.
 Зам. начальника отделения по г.Казань
 Федеральное учреждение "Федеральное БТИ по Республике Татарстан"
 ФИ.О. Голубев Л.Н.

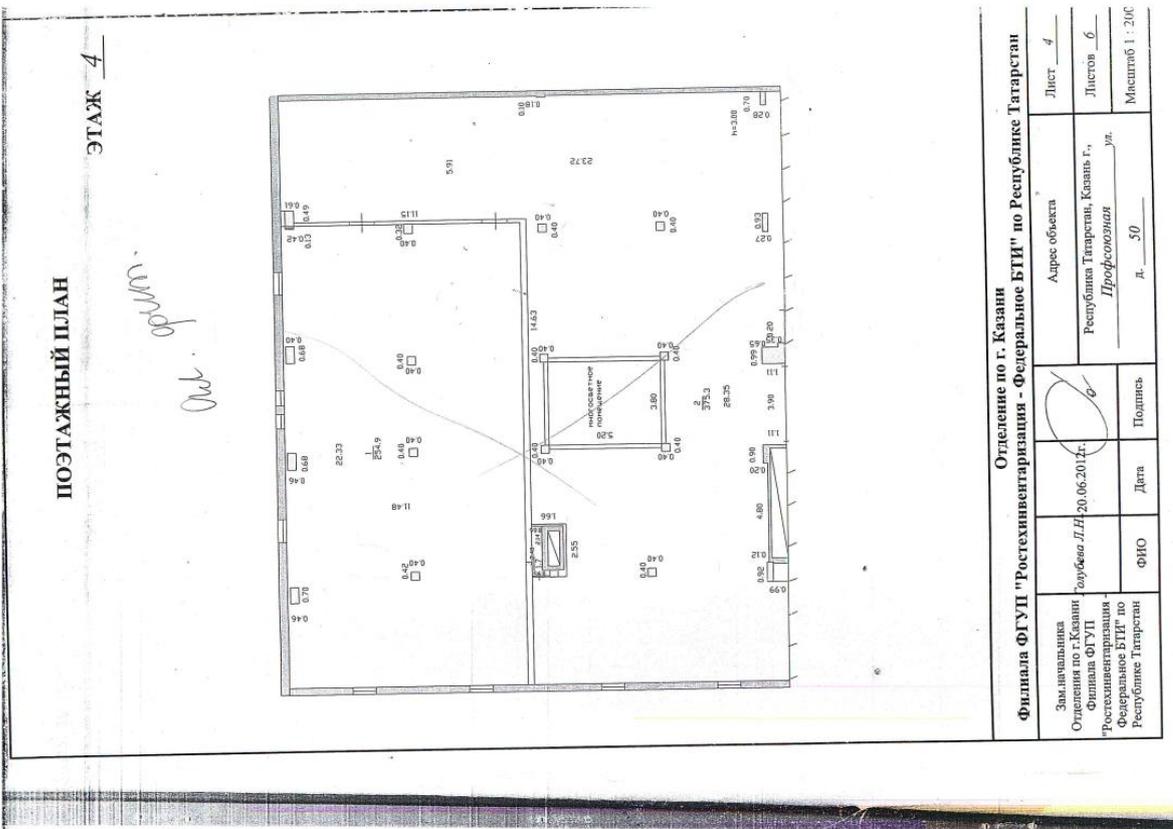
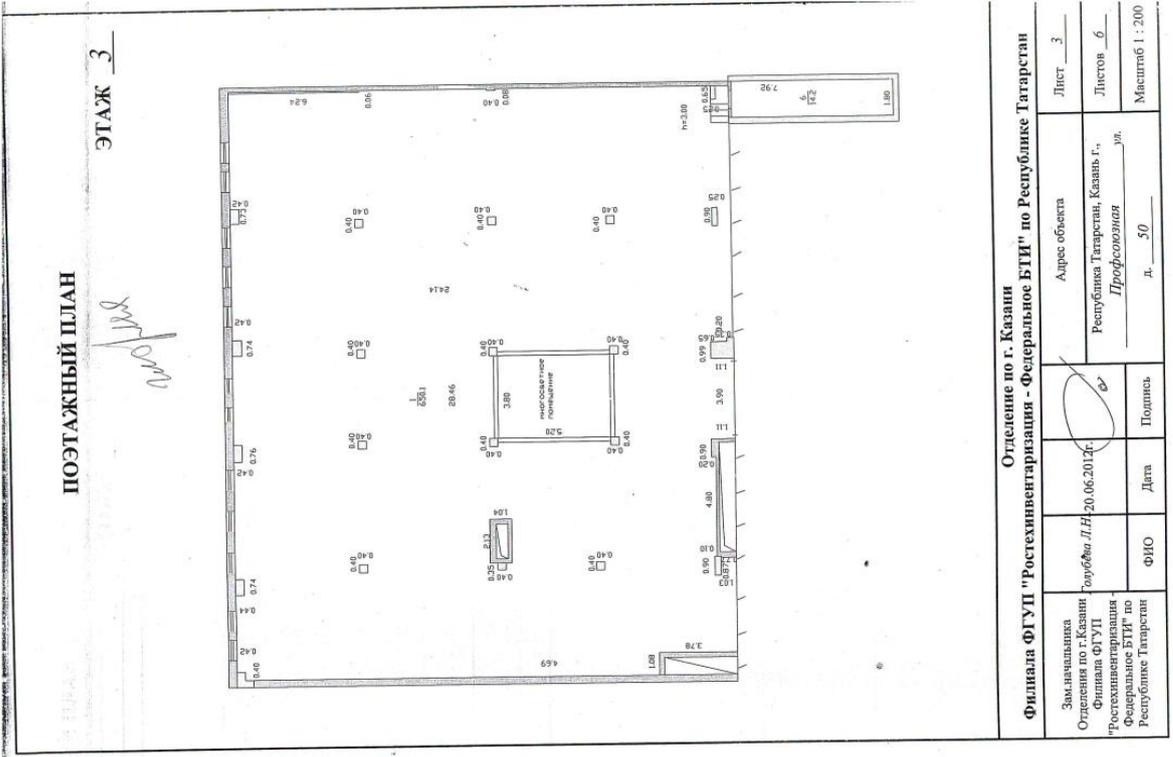
Работу проверил:  Петрущина Н.Н. 21 июня 2012г.
 Ф.И.О. дата
 Работу выполнил:  Мамалева Е.Е. 21 июня 2012г.
 Ф.И.О. дата

Особые отметки:
 Уменьшение общей площади на 52,2 кв.м. за счет внутренней перепланировки.



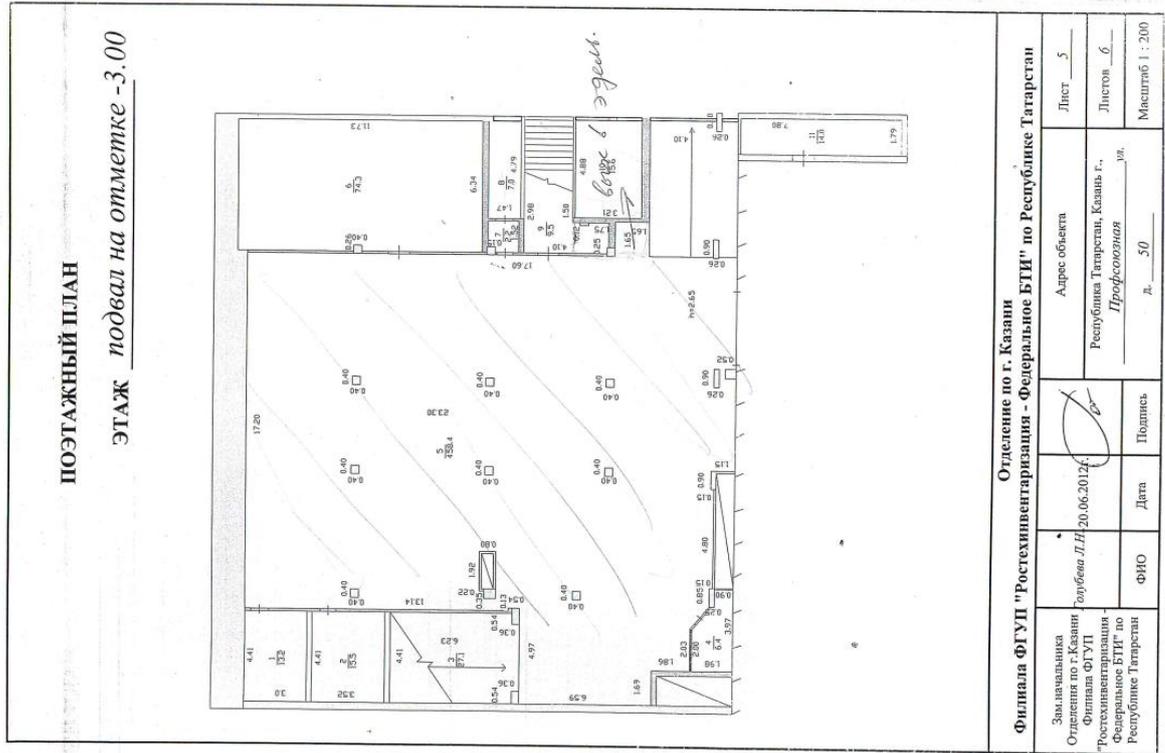
Отделение по г. Казани		Отделение по г. Казани	
Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан		Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан	
Зам. начальника Отделения по г. Казани Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан	Адрес объекта Республика Татарстан, Казань г., Профсоюзная ул. д. 50	Лист 1	Листов 6
Масштаб 1 : 200	Дата	Подпись	Лист 20.06.2012г.
ФНО	Дата	Подпись	Листов 6
ФНО	Дата	Подпись	Листов 6

Отделение по г. Казани		Отделение по г. Казани	
Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан		Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан	
Зам. начальника Отделения по г. Казани Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан	Адрес объекта Республика Татарстан, Казань г., Профсоюзная ул. д. 50	Лист 2	Листов 6
Масштаб 1 : 200	Дата	Подпись	Листов 6
ФНО	Дата	Подпись	Листов 6
ФНО	Дата	Подпись	Листов 6



Отделение по г. Казани		Лист <u>3</u>
Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан		
Зам. начальника Отделения по г. Казани Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан	Адрес объекта Республика Татарстан, Казань г., Профсоюзная ул.	Листов <u>6</u> Масштаб 1 : 200
Горбунов Л.Н. 20.06.2012г.		Подпись
ФИО Дата		

Отделение по г. Казани		Лист <u>4</u>
Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан		
Зам. начальника Отделения по г. Казани Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан	Адрес объекта Республика Татарстан, Казань г., Профсоюзная ул.	Листов <u>6</u> Масштаб 1 : 200
Горбунов Л.Н. 20.06.2012г.		Подпись
ФИО Дата		



Отделение по г. Казани		Лист <u>5</u>
Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан		Листов <u>6</u>
Зам. начальника Отделения по г. Казани Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Республике Татарстан		Масштаб 1 : 200
Адрес объекта Республика Татарстан, Казань г., <u>Профсоюзная</u> ул., д. <u>50</u>		
Горбачев Л.И. 20.06.2012г.		
ФИО	Дата	Подпись